Ontario
Vers des collectivités plus fortes et plus sécuritaires
Guide sur la *Loi sur les clôtures de bornage*, 2006

106-06797/

La présente publication ne vise pas à dispenser de la lecture des dispositions législatives pertinentes. Les personnes qui en prennent connaissance sont, au besoin, invitées à se reporter directement aux dispositions de la *Loi sur les clôtures de bornage* et de ses règlements d'application, qui sont accessibles sur le site de Lois-en-ligne, au www.e-laws.gov.on.ca.

Il se peut que ce guide, qui a pour but de conseiller et de renseigner les responsables des municipalités, en particulier les personnes chargées de l'inspection des clôtures, ne tienne pas compte de toutes les particularités ou circonstances d'une localité donnée. En conséquence, ce guide ne peut dispenser de se procurer des conseils juridiques ou professionnels, et les personnes qui s'en servent sont seules responsables de son utilisation ou de la mise en application de son contenu.

Le ministère des Affaires municipales et du Logement tient à remercier Brian Donaldson de la mise à contribution de ses connaissances, notamment techniques, en vue de la production du présent guide.

Ministère des Affaires municipales et du Logement
ISBN 0-7794-9998-0 (Imprimé)
ISBN 0-7794-9999-9 (PDF)
© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2006

100/02/06

Available in English

Table des matières

Première Partie : Introduction
Cette partie donne un bref apercu de l'objet de la *Loi sur les clôtures de bornage* et explique son champ d'application.

Objet de la *Loi sur les clôtures de bornage* 5
Objet du present guide 6
À qui appartient une clôture de bornage 6
Renvois au poste de « secrétaire » de la municipalité 6

Deuxième Partie : Les Cinq Questions Fondamentales
Cette partie s'adresse principalement aux secrétaires ou autres employés de la municipalité qui participent à l'administration de la procédure d'arbitrage et aussi, jusqu'à un certain point, aux membres des conseils municipaux. Elle fournit des réponses à cinq questions fondamentales.

Quel est le rôle du conseil municipal? 7
Qui devrait être nommé inspectrice ou inspecteur des clôtures? 8
Dans quelles situations la Loi s'applique-t-elle? 9
Quelles sont les circonstances dans lesquelles les inspectrices et les inspecteurs ont compétence pour procéder à un arbitrage? 12
Quelles sont les responsabilités des secrétaires? 15

Troisième Partie : La Conduite D'une Inspection
Cette partie fournit des renseignements et des conseils pratiques aux inspectrices et inspecteurs concernant la conduite d'une inspection. Elle leur rappelle aussi que la *Loi sur l'exercice des compétences légales* s'applique à leurs inspections. Cette partie présente aussi un certain intérêt pour les secrétaires des municipalités.

Ajournement d'une inspection 18
Questions de procédure pouvant se poser 19
Audition de la preuve lors d'une inspection 21
Prise de notes relatives à l'inspection 22
Formulation de la sentence 23
Distribution de copies de la sentence 23

Quatrième Partie : La Sentence Découlant D'une Inspection
Cette partie traite de la sentence rendue par les personnes chargées de l'inspection des clôtures et aborde un certain nombre de points dont-elles devraient tenir compte lors de leur prise de décision.

Facteurs entrant en ligne de compte 25
Emplacement de la clôture 25
Description de la clôture 26
Répartition des responsabilités 27
Date limite de démarrage et d'achèvement des travaux 30
Répartition des dépens relatifs à l'instance 30

Cinquième Partie : La Procédure D'appel
Cette partie fournit une explication succincte de la marche à suivre si des propriétaires portent une sentence en appel. 32

Sixième Partie : La Mise À Exécution De La Sentence
Cette partie fournit des renseignements sur la manière de faire exécuter la sentence rendue par les inspectrices ou inspecteurs des clôtures et d'autres documents.

Mise à exécution d'une sentence 34
Attestation par certificat de la somme en souffrance. 35
Recouvrement de la somme due. 36

Septième Partie : Les Listes De Vérification
Cette partie contient deux listes de vérification qui visent à faciliter la conformité aux modalités d'application de la Loi.
Liste de vérification à l'usage des secrétaires. 37
Liste de vérification à l'usage des inspectrices et inspecteurs des clôtures 41

Huitième Partie : Les Formules
Cette partie contient les formules qui sont mentionnées dans le guide.

Formule 1 : Demande d'inspection
Formule 2 : Avis donné aux parties par le secrétaire (litige)
Formule 3 : Avis donné aux inspecteurs des clôtures par le secrétaire (litige)
Formule 4 : Sentence
Formule 5 : Avis d'appel de la sentence des inspecteurs des clôtures par le propriétaire
Formule 6 : Affidavit de signification de l'avis d'appel
Formule 7 : Avis du secrétaire aux parties (attestation)
Formule 8 : Avis du secrétaire aux inspecteurs des clôtures (attestation)
Formule 9 : Certificat de défaut (travaux non effectués)
Formule 10 : Certificat de défaut (paiement non effectué)
Formule 11 : Avis du trésorier du montant dû à la municipalité par le propriétaire en défaut
Formule 12 : Décision avec directives
Formule 13 : Décision des inspecteurs en l'absence de sentence, de certificat, etc.
Formule 14 : Accord
Formule 15 : Accord (une municipalité ou un conseil local est une partie)

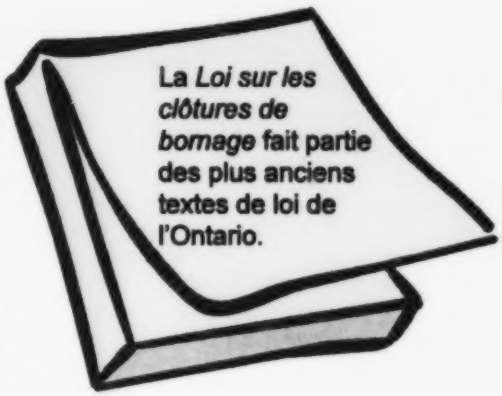
Annexes
Annexe 1 : Renseignements sur la *Loi sur les clôtures de bornage* 75
Annexe 2 : Coordonnées des bureaux des services aux municipalités 79

Première partie : Introduction

Cette partie donne un bref aperçu de l'objet de la *Loi sur les clôtures de bornage* et explique son champ d'application.

Objet de la *Loi sur les clôtures de bornage*

La *Loi sur les clôtures de bornage* (la Loi) a pour objet d'établir la marche à suivre pour régler les litiges entre propriétaires de biens-fonds contigus au sujet d'une clôture de bornage. Les clôtures de bornage, que l'on qualifie aussi de clôtures de démarcation ou de séparation, sont des clôtures qui marquent la limite entre deux biens-fonds, autrement dit, leur ligne de séparation. La Loi ne traite pas des litiges relatifs à des clôtures situées ailleurs qu'à la limite entre deux biens-fonds.



Le présent guide s'applique uniquement à l'arbitrage des litiges touchant les clôtures de bornage sur les territoires de l'Ontario qui sont érigés en municipalité, où pareil arbitrage relève des municipalités locales. Les propriétaires de biens-fonds contigus qui sont incapables de s'entendre sur une question relative à une clôture de bornage peuvent s'adresser à leur municipalité locale pour obtenir l'arbitrage de leur litige par trois inspectrices ou inspecteurs des clôtures nommés par le conseil municipal.

Dans les parties de l'Ontario qui ne sont pas érigées en municipalité, l'arbitrage des litiges relatifs aux clôtures de bornage est la responsabilité du ministère des Affaires municipales et du Logement. Pour savoir comment procéder à ces endroits, veuillez soit vous adresser aux bureaux du ministère à Sudbury ou à Thunder Bay, soit prendre connaissance du Règlement de l'Ontario 716 pris en application de la *Loi sur les clôtures de bornage*. Le règlement et la Loi sont accessibles sur le site www.e-laws.gov.on.ca.

Dans quelles situations la Loi s'applique-t-elle?

La Loi, et plus spécifiquement la procédure d'arbitrage qu'elle établit, s'applique lorsque des propriétaires sont incapables de s'entendre dans deux situations :

- lorsqu'il n'existe pas de clôture de bornage et que l'un des propriétaires veut construire une clôture pour marquer la limite entre son bien-fonds et un bien-fonds contigu;
- lorsqu'il existe une clôture de bornage et que l'un des propriétaires veut la reconstruire ou la réparer.

Les personnes chargées de l'inspection des clôtures rendent une décision, qualifiée de « sentence », qui peut, lorsque l'une des situations ci-dessus se présente, régler l'une ou l'autre des questions suivantes, voire les deux :

- le partage des responsabilités relatives aux travaux concernant la clôture entre les deux propriétaires de biens-fonds contigus;
- la description de la clôture à construire ou à reconstruire sur la ligne de séparation entre les biens-fonds, y compris celle des matériaux à utiliser à cette fin.

Dans quelles situations la Loi ne s'applique-t-elle pas?

La Loi et la procédure d'arbitrage qu'elle établit ne s'appliquent pas si la personne propriétaire d'un bien-fonds contigu à un autre a, de sa propre initiative, construit, reconstruit ou réparé la totalité d'une clôture de bornage et souhaite par la suite se servir de la procédure d'arbitrage pour forcer la personne à laquelle appartient l'autre bien-fonds à payer une partie du coût des travaux entrepris.

Il ne faut pas oublier que la procédure d'arbitrage ne s'applique qu'aux litiges concernant les clôtures de bornage : ***elle n'a rien à voir*** avec d'éventuels litiges relatifs à l'emplacement de la limite entre deux biens-fonds contigus. Comme le savent bien des personnes employées par les municipalités, et en particulier celles qui sont chargées de l'inspection des clôtures, les propriétaires qui se disputent au sujet de la limite de leurs biens-fonds se tournent souvent vers leur municipalité en espérant que celle-ci pourra les aider à régler leur différend sans avoir à consulter d'avocat ni obtenir d'arpentage. Or, ni les municipalités, ni a fortiori leurs inspectrices et inspecteurs des clôtures, n'ont compétence pour trancher ce type de litige (leurs rôles sont abordés plus en détail dans les deuxième et troisième parties du présent guide) : il appartient aux propriétaires concernés de les régler par leurs propres moyens.

Le règlement des différends à l'amiable

Aussi nombreux que puissent être leurs recours à leur municipalité locale pour obtenir de l'aide en vue du règlement d'un litige concernant une clôture de bornage, la plupart des propriétaires de biens-fonds arrivent à s'entendre avec leur voisin sans inspection officielle de leur clôture. Une discussion officieuse entre une personne chargée de l'inspection des clôtures ou toute autre personne employée par la municipalité et les propriétaires des biens-fonds contigus est bien des fois suffisante pour trouver une solution à un litige, surtout lorsque les propriétaires sont autrement en bons termes. Par ailleurs, il suffit souvent d'expliquer les dépens et les autres coûts d'une inspection auxquels il leur faudra faire face pour inciter les propriétaires à régler leurs différends par leurs propres moyens.

Objet du présent guide

Les inspectrices et inspecteurs des clôtures ne procèdent en général qu'à peu d'inspections. En conséquence, ces personnes comme leurs collègues au sein d'une municipalité qui sont amenés à participer à une procédure d'arbitrage concernant une clôture de bornage ont souvent des doutes quant aux exigences de la Loi. Bien que le présent guide ne saurait guère aborder toutes les situations possibles et imaginables, les renseignements qu'il contient devraient s'avérer utiles pour ce qui est de clarifier ces exigences.

À qui appartient une clôture de bornage

Une question qui revient régulièrement est celle de savoir à qui appartient une clôture de bornage. Or, c'est une question dont la *Loi sur les clôtures de bornage* ne traite pas. Par contre, selon l'article 10 de la Loi sur les forêts, un arbre dont le tronc pousse sur la ligne de séparation entre deux biens-fonds contigus est la propriété commune des propriétaires de ces biens-fonds. Ceci reflète la règle générale selon laquelle tout ce qui se trouve être situé sur la ligne de séparation entre deux biens-fonds appartient conjointement aux deux propriétaires concernés. Dans le cas d'une clôture, il peut toutefois y avoir lieu d'examiner les choses de plus près et de se demander notamment qui a construit la clôture au départ et qui en assure présentement l'entretien avant de déterminer à qui elle appartient. Ces questions sont fréquemment soulevées par les propriétaires et leurs témoins lors de l'inspection d'une clôture de bornage.

Renvois au poste de « secrétaire » de la municipalité

Le présent guide renvoie généralement au poste de « secrétaire » de la municipalité (et parfois au secrétariat) dans sa description de la procédure d'arbitrage. Ceci s'explique du fait que la Loi elle-même attribue la responsabilité d'administrer cette procédure à la personne qui occupe ce poste au sein d'une municipalité

locale. Il est toutefois entendu qu'il s'agit là d'une responsabilité qui peut être déléguée et qu'à bien des endroits, quelqu'un d'autre que la secrétaire ou le secrétaire municipal administre la procédure d'arbitrage des litiges en matière de clôture de bornage. En conséquence, tout renvoi dans le présent guide au poste de « secrétaire » de la municipalité vise toute personne au sein du personnel d'une municipalité à qui le ou la secrétaire a délégué tout ou partie des responsabilités relatives à l'administration de la procédure d'arbitrage.

Deuxième partie : Les cinq questions fondamentales

Cette partie s'adresse principalement aux secrétaires ou autres employés des municipalités qui participent à l'administration de la procédure d'arbitrage et, jusqu'à un certain point, aux membres des conseils municipaux. Elle fournit des réponses à cinq questions fondamentales.

Question 1 : Quel est le rôle du conseil municipal?

Les membres du conseil d'une municipalité locale doivent garder à l'esprit que les personnes chargées de l'inspection des clôtures exécutent une fonction d'ordre judiciaire et que le conseil n'est aucunement habilité à leur donner des ordres ni à remettre en question leurs décisions. La Loi prévoit une procédure d'appel de la sentence des inspectrices et inspecteurs des clôtures, à l'égard de laquelle les conseils municipaux ne jouent aucun rôle. La Loi attribue toutefois une série de responsabilités et de rôles importants aux membres du conseil d'une municipalité locale, tel que décrit ci après. (Les membres du conseil d'une municipalité de palier supérieur, eux, n'ont aucun rôle à jouer aux termes de la Loi.)

Nommer les inspectrices et inspecteurs des clôtures (article 2 de la Loi)

Un conseil municipal est tenu de nommer des personnes chargées de l'inspection des clôtures. Il ne peut pas dire aux propriétaires de biens-fonds que l'arbitrage d'un litige concernant une clôture de bornage est impossible, sous prétexte que la municipalité n'a pas d'inspectrices ou d'inspecteurs des clôtures.

Fixer la rémunération des inspectrices et inspecteurs des clôtures (article 2 de la Loi)

Un conseil municipal est aussi tenu de préciser la rémunération à verser aux personnes chargées de l'inspection des clôtures, qui peut être fixée en fonction d'un taux horaire ou journalier ou d'un taux pour chaque inspection ou réinspection de la part des inspecteurs.

Interdire les instances en hiver (paragraphe 5 (2) de la Loi)

Un conseil municipal peut interdire qu'une instance qui requiert la présence des personnes chargées de l'inspection des clôtures ne se déroule entre le 1er novembre d'une année et le 31 mars de l'année suivante ou durant une période plus courte située entre ces dates.

Fixer les droits administratifs (article 17 de la Loi)

Un conseil municipal peut fixer des droits administratifs raisonnables payables à la municipalité par les deux propriétaires visés par un arbitrage. Ces frais peuvent correspondre aux coûts réels encourus par la municipalité pour organiser une inspection ou encore s'élever à un montant forfaitaire. L'article 17 mentionne un éventuel montant maximal prescrit : cette référence a été incorporée à la Loi de crainte que certaines municipalités ne fixent des droits administratifs exorbitants pour dissuader les propriétaires de présenter des demandes d'arbitrage; or, rien de tel ne s'est produit jusqu'à ce jour et, de ce fait, aucun règlement n'a été adopté en application de la Loi pour limiter le montant de ces droits.

Déléguer les responsabilités du secrétaire ou de la secrétaire (paragraphes 4 (2) et suivants de la Loi)

Bien que ce soit aux secrétaires des municipalités qu'elle attribue la responsabilité d'administrer la procédure d'arbitrage, la Loi autorise un conseil municipal à charger une autre personne de donner certains avis. Le paragraphe 228 (4) de la *Loi de 2001 sur les municipalités* prévoit par ailleurs la possibilité pour les secrétaires de déléguer, par écrit, n'importe lequel de leurs pouvoirs et fonctions à qui que ce soit, excepté une conseillère ou un conseiller municipal. Grâce à cette disposition, il est possible de confier la pleine responsabilité d'administrer la procédure d'arbitrage à quelqu'un d'autre parmi le personnel de la municipalité, par exemple au chef du service du bâtiment.

Non-application de la Loi (article 26)

En vertu des articles 11 et 98 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, un conseil peut exempter tout ou partie de sa municipalité de l'application de la *Loi sur les clôtures de bornage* et adopter, à la place, un règlement municipal décidant de la répartition des coûts liés aux clôtures de bornage entre les propriétaires de biens-fonds contigus. Dans pareil cas, la *Loi sur les clôtures de bornage*, autre que son article 20, ne s'applique pas au territoire visé par le règlement municipal. Il est important de noter qu'un conseil ne peut pas exempter sa municipalité de l'application de l'article 20 de la *Loi sur les clôtures de bornage*, qui traite des obligations des propriétaires dont les biens-fonds se trouvent sur un ancien droit de passage de chemin de fer concernant les clôtures situées sur ces biens-fonds.

Question 2 : Qui devrait être nommé inspectrice ou inspecteur des clôtures?

Types de personnes

La nomination des inspectrices ou inspecteurs des clôtures était plus simple du temps où la distinction était plus nette entre les régions rurales et les régions urbaines : les municipalités rurales avaient tendance à choisir des personnes ayant l'expérience du milieu agricole, tandis que les municipalités urbaines choisissaient plutôt des personnes ayant travaillé dans le domaine du bâtiment. Toutefois, à mesure que notre société évolue, il importe plus que jamais que les conseils nomment comme inspectrices et inspecteurs des clôtures un groupe de personnes qui, ensemble, reflètent bien la diversité de la population locale.

Nombre d'inspectrices et d'inspecteurs des clôtures

La Loi exige que trois inspectrices ou inspecteurs soient présents lors de l'inspection d'une clôture de bornage. Un conseil municipal a toutefois intérêt à nommer plus de trois inspectrices ou inspecteurs des clôtures, de sorte que le secrétariat de la municipalité ait le choix entre plusieurs personnes au moment de décider qui procédera à une inspection, sans risquer d'être accusé de favoritisme envers l'un ou l'autre des propriétaires. Il ne faudrait par exemple pas qu'une personne participe à l'arbitrage d'un litige touchant quelqu'un au sein de sa famille ou parmi ses amis. Si une municipalité inclut à la fois des zones rurales et des zones urbaines, il est par ailleurs préférable que ses inspectrices et inspecteurs des clôtures reflètent cette réalité, de sorte que le secrétariat puisse confier une inspection aux personnes appropriées.

Moment des nominations

Nombreuses sont les municipalités qui nomment leurs inspectrices et inspecteurs des clôtures, ainsi que les titulaires d'autres postes comblés par nomination, au début de chaque année, tandis que d'autres procèdent à leurs nominations en début de mandats pluriannuels, ou même nomment des personnes pour une durée indéterminée. L'article 2 de la Loi ne dit rien sur ce point, laissant à chaque conseil le soin d'en décider. Le conseil d'une municipalité qui n'a pas reçu de demande d'inspection d'une clôture de bornage depuis de nombreuses années pourra décider d'attendre qu'une telle demande lui soit présentée avant de nommer des inspectrices et des inspecteurs : le problème est toutefois qu'il doit veiller à ce qu'une inspection puisse avoir lieu au plus tard 30 jours après la date à laquelle il reçoit une telle demande, ce qui ne lui laisse pas beaucoup de temps pour procéder aux nominations requises.

Admissibilité au poste d'inspecteur des clôtures

La Loi est également muette sur la question de savoir qui est admissible au poste d'inspecteur des clôtures. Elle n'exige pas que les inspectrices et inspecteurs résident dans la municipalité ou figurent sur sa liste d'électeurs, ni même que ces personnes aient la citoyenneté canadienne. Chaque conseil est entièrement libre de décider à qui il veut confier cette fonction. Une question qui revient souvent est celle de savoir s'il est possible de nommer des membres du conseil au poste d'inspecteur des clôtures : la réponse est manifestement que oui, mais ce ne serait probablement pas une bonne idée, vu toutes les autres choses dont les conseillères municipales et conseillers municipaux doivent s'occuper.

Il existe des conseils dont l'équipe d'inspectrices et d'inspecteurs des clôtures est partiellement ou entièrement composée de membres du personnel municipal. La seule situation dans laquelle il serait contre indiqué qu'une personne faisant partie du personnel de la municipalité participe à l'inspection d'une clôture serait celle où la municipalité elle même est propriétaire de l'un des biens-fonds contigus séparés par la clôture en question, ce qui arrive à l'occasion. Les municipalités qui ne reçoivent que de rares demandes d'inspection pourraient envisager de nommer les inspectrices et inspecteurs des clôtures d'une municipalité voisine pour former une équipe sur laquelle elles pourraient elles aussi compter, en cas de besoin.

Question 3 : Dans quelles situations la Loi s'applique-t-elle?

Pour répondre à cette question de base, prenons, à titre d'exemple, le cas des propriétaires (et non locataires) de deux biens-fonds contigus qui sont incapables de s'entendre sur le type de clôture de bornage à construire ou sur le partage des coûts relatifs à une telle clôture. L'un des propriétaires a fait parvenir au secrétariat de la municipalité une formule 1, Demande d'inspection, dûment remplie. À réception de cette demande, le ou la secrétaire doit se poser une série de questions avant d'accorder l'inspection demandée.

La Loi s'applique-t-elle aux deux biens-fonds?

La Loi s'applique-t-elle, par exemple, si la personne qui demande l'inspection est propriétaire d'un bien-fonds résidentiel ou agricole et si le bien-fonds contigu est :

- ***un autre bien-fonds résidentiel ou agricole?*** Oui, il est clair que la Loi s'applique dans ce cas;
- ***un bien-fonds appartenant à une municipalité, autre qu'une route?*** Oui, la Loi est applicable dans ce cas, étant donné que le paragraphe 23 (1) dit que la Loi s'applique aux biens-fonds dont est propriétaire la municipalité ou à ceux dont

est propriétaire un conseil local au sens de la *Loi sur les affaires municipales*, y compris ceux qui sont la propriété d'un office de protection de la nature;

- ***une voie publique municipale, autre qu'un emplacement affecté à une route non ouverte à la circulation?*** La Loi n'est pas applicable dans cette situation, car le paragraphe 25 (1) de la Loi dit que la Loi ne s'applique pas à une voie publique, notamment municipale. Bien que les secrétaires saisis d'une demande d'inspection dans pareilles circonstances doivent la rejeter, le paragraphe 25 (2) autorise la municipalité à conclure un accord avec les propriétaires de biens-fonds contigus aux siens au sujet d'une clôture marquant la limite latérale de la voie publique;
- ***un emplacement affecté à une route non ouverte à la circulation?*** (autrement dit, une réserve routière déterminée par les arpenteurs-géomètres de la Couronne) Selon l'article 19, la Loi s'applique dans cette situation, en autant qu'elle s'applique aussi au bien-fonds situé de l'autre côté de la réserve routière, et en autant que le conseil approuve l'inspection. Dans pareil cas, les personnes chargées de l'inspection des clôtures doivent diviser la réserve routière à parts égales entre les deux propriétaires. Leur sentence n'a pas pour effet de conférer aux propriétaires un droit quelconque sur cet emplacement ni de porter atteinte aux droits de la municipalité sur l'emplacement. (L'article 68 de la Loi de 2001 sur les municipalités confère à une municipalité le pouvoir d'exiger l'enlèvement d'une clôture entourant tout ou partie d'une réserve routière non ouverte.);

- ***une école publique?*** La Loi s'applique dans ce cas, vu que la définition de « conseil local » dans la *Loi sur les affaires municipales* inclut un conseil scolaire. La disposition 34 du paragraphe 171 (1) de la *Loi sur l'éducation* autorise un conseil scolaire à « ériger et entretenir les murs ou les clôtures jugés nécessaires par le conseil pour enclore les locaux scolaires ». Si un conseil n'est pas prêt à assumer la totalité des coûts d'une telle clôture, la municipalité peut procéder à une inspection;

- ***un bien-fonds appartenant à la province, autre qu'une voie publique?*** La Loi s'applique dans cette situation, selon son article 24, sauf en ce qui concerne les biens-fonds de la Couronne du chef de l'Ontario non concédés par lettres patentes, autrement dit que la Couronne « n'a à aucun moment aliénés par lettres patentes, acte de cession ou d'autre façon ». (La gestion des terres publiques non concédées par lettres patentes est assurée par le ministère des Richesses naturelles en vertu de la *Loi sur les terres publiques*.)

  Une municipalité peut donc procéder à une inspection sur des terres appartenant à la province, autres que des terres publiques non concédées par lettres patentes. Le paragraphe 24 (3) de la Loi précise toutefois que les inspectrices ou inspecteurs des clôtures ne peuvent pas, dans leur sentence, exiger que la province assume la responsabilité de plus de la moitié du coût des travaux relatifs à une clôture;

- ***une voie publique provinciale?*** Tel qu'indiqué plus haut, le paragraphe 25 (1) de la Loi précise que celle-ci ne s'applique pas à une voie publique, y compris une voie publique détenue par une administration provinciale. Les secrétaires doivent donc rejeter une demande d'inspection dans pareille situation. Les propriétaires de biens-fonds attenant à une voie publique ont intérêt à se mettre en rapport avec le ministère des Transports de l'Ontario, qui administre ses propres politiques au sujet des clôtures longeant les divers types de voies publiques;

- ***un bien-fonds fédéral?*** La Loi ne s'applique pas aux biens-fonds fédéraux, vu que le gouvernement du Canada n'est pas soumis aux lois provinciales. Les secrétaires doivent donc rejeter une demande d'inspection dans cette situation. Les propriétaires d'un bien-fonds contigu à un bien-fonds fédéral ont intérêt à se mettre directement en rapport avec le ministère ou l'organisme fédéral compétent;

- ***une réserve indienne?*** Les réserves indiennes sont des terres que le gouvernement du Canada détient en fiducie pour le compte des Premières nations. En conséquence, la Loi ne s'applique pas à une réserve indienne, et les secrétaires doivent rejeter toute demande d'inspection relative à une clôture de bornage si l'un des biens-fonds en jeu est une telle réserve;

- ***un couloir de transport ferroviaire?*** Les secrétaires devraient rejeter les demandes d'inspection si l'un des biens-fonds contigus est une bande de terre réservée au transport ferroviaire. Il existe deux types de couloirs de transport ferroviaire :

    - d'une part, les voies de chemin de fer – le clôturage de la plupart des lignes de chemin de fer qui sont en service est régi par la Loi sur la sécurité ferroviaire, laquelle autorise le gouvernement fédéral à adopter des règlements ayant pour effet d'interdire ou de limiter l'accès à la voie. Or, en mai 2005, le gouvernement n'avait adopté aucun règlement de cette nature. La Loi sur la sécurité ferroviaire remplace l'ancienne Loi sur les chemins de fer, qui exigeait des compagnies de chemin de fer qu'elles construisent des clôtures le long de leurs voies ferrées et qu'elles veillent à leur entretien;

    - d'autre part, les voies de chemin de fer désaffectées – lorsqu'un bien-fonds ayant servi aux besoins d'une ligne de chemin de fer désormais « abandonnée » a fait l'objet d'une cession sur toute sa largeur à un nouveau propriétaire, son clôturage est régi par l'article 20 de la ***Loi sur les clôtures de bornage***. Si un bien-fonds sur lequel se situe une ligne de chemin de fer abandonnée est vendu à la personne qui possède un bien-fonds attenant, celle-ci doit assumer la responsabilité de la construction, du maintien en place et de la réparation de la clôture qui marque la limite entre le bien-fonds qui lui a été cédé et les biens-fonds contigus, et ce pendant dix ans. Par contre, si un bien-fonds sur lequel se situe une ligne de chemin de fer abandonnée est vendu à une personne, y compris une municipalité ou la province, qui n'est pas propriétaire d'un bien-fonds attenant, celle-ci doit assumer à perpétuité la responsabilité des coûts liés à la construction et à l'entretien des clôtures de bornage situées des deux côtés de l'ancienne ligne de chemin de fer.

La limite entre les deux biens-fonds est-elle contestée?

La seconde chose que les secrétaires doivent faire en réponse à une demande d'arbitrage est de s'assurer que les propriétaires des biens-fonds séparés par la clôture de bornage sont d'accord sur la limite entre leurs biens-fonds respectifs. C'est pourquoi la formule 1* exige que la personne qui présente la demande d'inspection confirme que la limite entre les biens-fonds n'est pas en litige. Les secrétaires saisis d'une demande d'inspection relative à une clôture de bornage séparant des biens-fonds dont la limite est en réalité en litige doivent rejeter la demande en question. Une municipalité ne peut pas déterminer l'emplacement de la limite entre deux biens-fonds : il s'agit là d'une question que seul un tribunal civil peut trancher.

Qui détermine si la limite entre deux biens-fonds est en litige?

Ce sont encore une fois les secrétaires qui doivent prendre cette décision, qui peut s'avérer difficile. La détermination est relativement simple, si la personne qui demande l'inspection d'une clôture de bornage admet que le litige qui l'oppose à l'autre propriétaire porte en réalité sur la limite entre les deux biens-fonds, et non sur la clôture de bornage. Ceci étant dit, il peut arriver qu'une personne prétende qu'il existe un litige concernant la limite entre les biens-fonds pour éviter la conduite d'une inspection : dans ce cas, les secrétaires devraient exiger que la personne apporte une preuve de ce litige, par exemple un levé d'arpentage différent de celui que détient la personne propriétaire du bien-fonds contigu au sien.

En cas de doute, les secrétaires peuvent, par prudence, rejeter la demande d'inspection ou encore, s'il y a des raisons de penser que la limite des biens-fonds n'est pas vraiment en litige, les secrétaires peuvent autoriser l'inspection, afin que les inspectrices ou inspecteurs des clôtures puissent examiner la situation. Si les inspectrices ou inspecteurs décident de rendre une sentence dans ces circonstances, la personne qui prétend qu'il existe un litige concernant la limite entre les biens-fonds peut porter la sentence en appel.

* Toutes les formules auxquelles renvoie le présent guide sont reproduites, à titre d'information seulement, à la partie 8 du présent guide.

Que se passe-t-il si une clôture existante n'apparaît pas là où figure la ligne de séparation de deux biens-fonds sur un levé d'arpentage?

Dans les régions rurales en particulier, quantité de clôtures de bornage ne sont pas situées sur la ligne de séparation de deux biens-fonds. Si aucun des propriétaires concernés n'a d'objection à l'emplacement de la clôture, une municipalité n'a pas à se soucier de savoir si la limite entre les biens-fonds est en litige : dans pareil cas, les secrétaires peuvent autoriser une inspection.

Question 4 : Quelles sont les circonstances dans lesquelles les inspectrices et les inspecteurs ont compétence pour procéder à un arbitrage?

Supposons que le secrétaire d'une municipalité a déterminé que la Loi s'applique à deux biens-fonds dont la clôture de bornage fait l'objet d'une demande d'inspection, et que la limite entre ces biens-fonds n'est pas contestée.

La prochaine chose que le secrétaire doit faire, avant de fixer la date d'une inspection, est d'examiner la situation particulière des biens-fonds. Encore une fois, il peut s'agir là d'une décision difficile : une des façons d'éviter des problèmes à plus long terme est de demander un complément d'information aux propriétaires qui demandent une inspection.

Il ne faut pas perdre de vue qu'il appartient aux secrétaires de déterminer si un litige relève de la compétence des inspectrices et inspecteurs des clôtures, autrement dit si ces personnes peuvent en faire l'arbitrage et rendre une « sentence » en fonction des circonstances spécifiques entourant une demande.

Penchons-nous sur une nouvelle série d'exemples.

Qu'en est-il s'il n'y a pas de clôture de bornage?

L'inspection peut avoir lieu, vu qu'il est clair d'après la l'article 4 de la Loi que les inspectrices et inspecteurs des clôtures ont compétence pour rendre une sentence dans pareille situation.

Qu'en est-il si la totalité d'une clôture de bornage a besoin d'être réparée ou reconstruite?

Là aussi, l'inspection peut avoir lieu, car il est également clair d'après l'article 4 de la Loi que les inspectrices et inspecteurs des clôtures ont compétence pour rendre une sentence dans cette situation.

Qu'en est-il si l'un des propriétaires a déjà construit une nouvelle clôture?

Encore une fois, cette situation est fort simple, tel qu'indiqué dans la première partie du présent guide. Les inspectrices et les inspecteurs des clôtures ne sont pas compétents pour faire l'arbitrage d'un litige si l'un des propriétaires a déjà construit une clôture de bornage : dans pareil cas, il appartient aux deux propriétaires

de régler leur différend par leurs propres moyens, et les secrétaires saisis d'une demande relative à une telle clôture doivent la rejeter.

Il pourra arriver qu'une personne possédant un bien-fonds tente de recourir aux dispositions de la Loi pour intimider le ou la propriétaire du bien-fonds attenant et en quelque sorte l'obliger à payer la moitié du coût d'une clôture déjà construite. Le cas de figure le plus fréquent est toutefois celui de quelqu'un qui, après avoir construit une nouvelle clôture sur la foi d'une entente verbale avec son voisin ou sa voisine, se tourne vers la municipalité pour obtenir une inspection parce que l'autre propriétaire refuse de respecter son engagement à payer sa part du coût des travaux : dans pareil cas, la personne lésée devrait s'en remettre à la Cour des petites créances, plutôt qu'à sa municipalité, car cette dernière n'a pas compétence pour trancher ce type de litige.

Qu'en est-il si l'un des propriétaires a entamé les travaux de construction d'une nouvelle clôture?

Cette situation est un plus délicate, en particulier si les propriétaires ne sont pas d'accord sur le type de clôture à construire. Les secrétaires refusent parfois d'autoriser une inspection si la construction d'une nouvelle clôture a commencé, mais il leur arrive aussi d'être moins stricts. À supposer que les travaux de construction sont avancés au point où il serait hors de question de revenir sur le type de clôture, le ou la secrétaire aurait intérêt à considérer que les inspectrices ou inspecteurs n'ont pas compétence pour procéder à une inspection et donc à rejeter la demande. Si, par contre, les travaux sont à peine entamés, le ou la secrétaire aurait probablement intérêt à autoriser l'inspection.

Qu'en est-il si un propriétaire a déjà entièrement réparé ou reconstruit une clôture existante?

Cette situation est semblable à celle où l'un des deux propriétaires a déjà construit une nouvelle clôture avant de présenter une demande d'inspection à sa municipalité. Dans pareil cas, les inspectrices et inspecteurs des clôtures n'ont pas compétence pour procéder à un arbitrage et il s'agit donc de rejeter la demande d'inspection.

Qu'en est-il si un propriétaire a déjà réparé ou reconstruit la moitié d'une clôture existante?

Cette situation est très différente de la précédente. Un cas de figure fréquent, surtout dans les régions rurales, est celui de deux propriétaires de biens-fonds contigus qui arrivent à une entente officieuse concernant leur responsabilité d'entretenir la moitié de leur clôture de bornage.

Supposons qu'il soit temps de réparer ou de reconstruire la clôture et que l'un des propriétaires fasse sa part des travaux et l'autre non. Dans ce cas, seule la moitié de la clôture qui n'a pas été réparée ou reconstruite fait l'objet d'un litige entre les propriétaires, et les inspectrices ou inspecteurs ont compétence pour procéder à un arbitrage.

Qu'en est-il si un propriétaire veut remplacer une clôture de bornage en bon état par un autre type de clôture?

Voici encore une fois une situation délicate. En milieu urbain, les propriétaires qui décident d'installer une piscine sur leur terrain peuvent, selon le règlement municipal applicable, se trouver dans l'obligation d'entourer leur piscine d'un certain type de clôture. En milieu rural, les propriétaires de certains animaux d'élevage peuvent pareillement être contraints de construire une clôture spéciale.

Supposons que la personne qui a besoin d'un nouveau type de clôture veuille la construire sur la limite de deux biens-fonds, à la place d'une clôture de bornage existante, qui est en bon état. Si la personne à laquelle appartient le bien-fonds contigu ne veut pas partager le coût des travaux liés à la clôture de remplacement, elle peut présenter une demande d'inspection à la municipalité.

Certaines personnes diront que les inspectrices et les inspecteurs des clôtures n'ont pas compétence pour procéder à un arbitrage dans ces circonstances, étant donné qu'il y a déjà une clôture adéquate entre les deux biens-fonds. Ceci étant dit, le paragraphe 4 (1) de la Loi autorise les propriétaires qui souhaitent « reconstruire » une clôture de bornage à en demander une inspection, ce qui pourrait être interprété comme s'appliquant au remplacement d'une clôture existante. Il semble donc logique de dire que les inspectrices et les inspecteurs des clôtures ont compétence pour procéder à l'arbitrage dans ces circonstances : s'il leur est demandé de rendre une sentence dans ce genre de situation peu courante, il leur appartient de décider comment répartir le coût des travaux entre les deux propriétaires (cette question est abordée dans la quatrième partie du présent guide).

En résumé : Les questions trois et quatre

Avant de passer à la question cinq, récapitulons les points clefs qui se dégagent des réponses aux questions trois et quatre. Les secrétaires qui sont saisis d'une demande d'inspection doivent se poser les quatre questions suivantes :

1. Est-ce que l'une des deux personnes auxquelles appartiennent les biens-fonds contigus a fait parvenir à la municipalité une formule 1 dûment remplie, y compris une description suffisante des biens-fonds pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent?

2. La *Loi sur les clôtures de bornage* est-elle applicable aux deux biens-fonds?

3. Est-ce que les deux propriétaires sont d'accord sur la limite entre leurs biens-fonds, autrement dit, est-il permis de penser que cette limite n'est pas en litige?

4. Est-ce que les inspectrices et les inspecteurs des clôtures ont compétence pour procéder à un arbitrage dans les circonstances entourant la demande, autrement dit pour rendre une sentence?

Si la réponse à n'importe laquelle de ces questions est « non », le ou la secrétaire doit rejeter la demande d'inspection : la municipalité n'a aucun rôle à jouer à l'égard du différend qui oppose les propriétaires. Par contre, le ou la secrétaire qui répond sans hésitation « oui » à ces quatre questions peut accepter la demande et autoriser une inspection.

Question 5 : Quelles sont les responsabilités des secrétaires?

Les secrétaires ont plusieurs rôles et responsabilités à assumer concernant les inspections des clôtures de bornage, qui sont pour la plupart prescrits par la Loi. Une partie de ces rôles et responsabilités sont toutefois de nature facultative : certaines des observations ci-après ne sont donc que des suggestions. (Les secrétaires doivent par ailleurs s'acquitter d'une série de fonctions complémentaires, comme par exemple l'envoi aux propriétaires d'une copie de la sentence, qui sont décrites un peu plus loin dans le présent guide.)

Encourager les propriétaires à régler leur différend à l'amiable

Bien que pareille intervention n'ait rien d'obligatoire, le ou la secrétaire ou toute autre personne travaillant pour la municipalité a intérêt à parler avec les deux propriétaires avant de fixer la date d'une inspection, car il est presque toujours possible de régler les litiges relatifs à une clôture de bornage sans avoir à procéder à une inspection officielle. Bien souvent, les propriétaires qui se mettent en rapport avec leur municipalité pour obtenir l'inspection d'une clôture de bornage sont en mauvais termes avec le ou la propriétaire du bien-fonds contigu au leur : l'aide d'une tierce personne sans parti pris pour en quelque sorte faire la médiation et discuter des points en litige peut souvent amener les propriétaires à s'entendre. Il importe surtout de faire prendre conscience aux propriétaires qu'en cas d'inspection par les inspectrices ou inspecteurs des clôtures, tous deux devront non seulement assumer le coût des travaux effectués sur la clôture, mais aussi les dépens relatifs à l'inspection.

Veiller à ce que la formule 1 soit bien remplie

Tel qu'indiqué un peu plus tôt, le paragraphe 4 (1) de la Loi rend l'emploi de la formule 1 obligatoire, et les secrétaires devraient s'assurer que les formules qui leur sont présentées sont entièrement et correctement remplies. Même si rien ne les y oblige, les secrétaires feraient par ailleurs bien de s'assurer qu'une copie de la demande soit envoyée à la personne propriétaire du bien-fonds contigu à celui de l'auteur de la demande. Cette précaution présente plusieurs avantages :

- les secrétaires doivent disposer d'une description exacte des deux biens-fonds pour pouvoir envoyer un avis en bonne et due forme aux deux propriétaires (formule 2) comme aux inspectrices ou inspecteurs des clôtures (formule 3); ces descriptions sont aussi indispensables pour le libellé de la sentence (formule 4);

- le libellé de la formule 1 exige de la personne qui présente une demande d'arbitrage qu'elle certifie que la limite entre son bien-fonds et le bien-fonds contigu au sien n'est pas en litige;

- le fait d'envoyer une copie de la formule 1 dûment remplie à l'autre propriétaire met au clair qui a présenté la demande d'arbitrage; cela peut aussi inciter les deux propriétaires à régler leur différend sans qu'il soit nécessaire de procéder à une inspection officielle.

Distribuer des copies des documents pertinents

Il importe que les secrétaires fournissent aux personnes chargées de l'inspection des clôtures tous les documents dont-elles auront besoin pour procéder à l'inspection, et notamment :

- tout règlement municipal en vigueur régissant les clôtures, puisque la description de la clôture de bornage dans leur sentence doit être conforme à pareil règlement;
- l'avis envoyé aux propriétaires (formule 2), avec la preuve de sa signification, enlevant ainsi aux propriétaires toute possibilité de remettre en cause la validité de l'avis;
- la formulation d'une assermentation, au cas où l'un des propriétaires exigerait que les propriétaires et leurs témoins soient assermentés.

Il arrive que les personnes chargées d'une inspection tentent d'amener les propriétaires à s'entendre, afin d'éviter de devoir rendre une sentence officielle. Les secrétaires pourraient donc aussi avoir intérêt à fournir aux inspectrices et inspecteurs des clôtures une copie de la formule 14, qui permet d'officialiser un accord entre les propriétaires.

Enfin, il pourrait s'avérer utile de remettre aux inspectrices et inspecteurs un exemplaire de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* qui énonce certaines règles de procédure applicables au déroulement d'une inspection des clôtures.

Fixer la date et l'heure de l'inspection

Le paragraphe 4 (2) de la Loi exige que les secrétaires fixent la date et l'heure de l'inspection, qui se déroule sur les lieux, autrement dit sur les biens-fonds contigus des propriétaires. Le paragraphe 4 (3) précise que la date de l'inspection doit être « au plus trente jours » après la date à laquelle le secrétariat de la municipalité reçoit la formule 1; cette exigence vise à garantir un règlement rapide des litiges touchant les clôtures de bornage, ce qui est surtout appréciable au printemps, lorsque les propriétaires de biens-fonds ont hâte de pouvoir entreprendre les travaux nécessaires. Toutefois, les secrétaires dont la municipalité a adopté un règlement interdisant toute instance durant les mois d'hiver ne peuvent fixer une date d'inspection que passé la « période d'interdiction » : dans pareil cas, le délai de 30 jours ne s'applique pas durant les mois en question.

Veiller à la présence du nombre requis d'inspectrices ou d'inspecteurs des clôtures

Le paragraphe 4 (2) de la Loi exige qu'une inspection soit effectuée par trois personnes : les secrétaires de municipalités ayant nommé plus de trois inspectrices ou inspecteurs des clôtures doivent, à leur gré, désigner les trois personnes qui collaboreront à une inspection. Les secrétaires auront peut-être aussi intérêt à placer une ou deux personnes additionnelles en disponibilité parmi celles habituellement chargées de l'inspection des clôtures, de sorte à disposer d'une relève immédiate si quelqu'un parmi les trois inspectrices ou inspecteurs initialement désignés devait avoir un empêchement de dernière minute.

Mettre des personnes en disponibilité est une pratique courante qui, en l'occurrence, peut permettre d'éviter les reports ou les annulations d'une inspection.

Les secrétaires dont la municipalité n'a pas nommé un nombre suffisant de personnes chargées de l'inspection des clôtures doivent aviser leur conseil municipal de cette carence. Pour réunir le nombre d'inspectrices ou d'inspecteurs prescrit par la Loi, le conseil peut envisager de nommer à ce poste des membres du personnel municipal ou des membres du public siégeant déjà à l'un de ses comités, ou encore de s'assurer les services des inspectrices et inspecteurs d'une municipalité voisine.

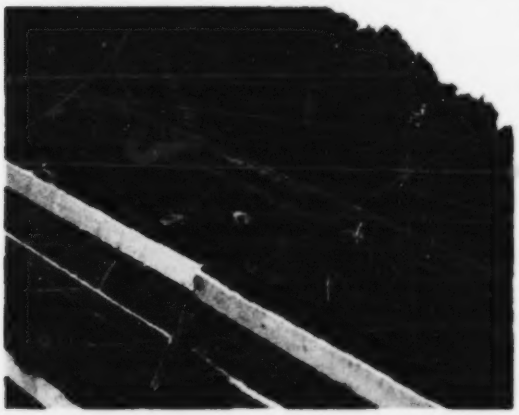
Une municipalité urbaine, à réception de sa toute première demande d'inspection d'une clôture de bornage, a décidé de nommer les membres de son comité des dérogations comme inspectrices et inspecteurs des clôtures.

Envoyer l'avis d'inspection officiel

L'article 4 exige que les secrétaires envoient un avis d'inspection aux deux propriétaires (formule 2), de même qu'aux personnes chargées de l'inspection des clôtures (formule 3). La signification de ces avis doit avoir lieu au moins une semaine avant la date de l'inspection. L'avis aux propriétaires peut leur être remis en personne ou envoyé par courrier recommandé, tandis que l'avis aux inspectrices et aux inspecteurs des clôtures doit leur être envoyé par courrier recommandé (voir le paragraphe 4 (3)).

Rencontrer les inspectrices et les inspecteurs avant l'inspection

Bien qu'il s'agisse pas là d'une obligation, les secrétaires feraient bien d'organiser une réunion avec les inspectrices et les inspecteurs avant la date d'une inspection. Dans certains cas, il pourrait s'avérer avantageux d'y convier d'autres membres du personnel de la municipalité, comme par exemple la personne qui occupe le poste de chef du service du bâtiment ou encore l'agente ou l'agent d'exécution des règlements municipaux. Si une inspection soulève des questions juridiques qui sortent de l'ordinaire, il serait bon que l'avocate ou l'avocat de la municipalité y participe également.



Pareille réunion peut servir à passer en revue la marche à suivre pour procéder à une inspection, de même que les circonstances particulières de l'inspection à venir. Elle peut aussi servir à rappeler aux personnes chargées de l'inspection des clôtures qu'elles doivent être trois pour procéder à l'inspection, sans quoi celle-ci ne peut avoir lieu.

Les secrétaires ne doivent surtout pas oublier de remettre aux inspectrices et aux inspecteurs des clôtures tous les documents qui ont rapport à une inspection.

Veiller à ce que les inspectrices et les inspecteurs des clôtures soient payés

Les secrétaires devraient aussi veiller à ce que leur municipalité verse bien aux personnes chargées de l'inspection des clôtures les droits qui leur sont dus. Selon le paragraphe 18 (2) de la Loi, la municipalité doit payer ces droits dès l'échéance du délai imparti pour en appeler d'une sentence ou, si la sentence a été portée en appel, une fois que l'arbitre ou l'arbitre adjointe ou adjoint a entendu l'appel et rendu sa décision.

Le paragraphe 18 (2) prévoit par ailleurs que si les personnes chargées de l'inspection des clôtures décident de ne pas rendre de sentence, ou si elles doivent se rendre sur les lieux une seconde fois pour faire exécuter une sentence, la municipalité doit payer leurs droits dès lors qu'elles lui ont remis un certificat en vertu du paragraphe 12 (4) ou 13 (7) attestant le défaut du propriétaire de se conformer à la sentence, une décision assortie de directives rendue en vertu du paragraphe 13 (9), ou encore une décision en vertu de l'article 14 de ne rendre aucune sentence. Les questions relatives à l'exécution d'une sentence sont abordées à la sixième partie du présent guide.

Les formules auxquelles le guide renvoie sont reproduites dans sa huitième partie. Ces formules contiennent des notes qui devraient s'avérer utiles aux secrétaires et autres membres du personnel des municipalités qui sont amenés à participer à la procédure d'arbitrage.

Troisième partie : La conduite d'une inspection

La troisième partie s'adresse surtout aux personnes chargées de l'inspection des clôtures, quoique le premier et le dernier sujet qu'elle aborde devraient aussi intéresser les secrétaires des municipalités. Elle traite des sujets suivants :

- l'ajournement d'une inspection;
- les questions de procédure liées à une inspection;
- l'audition de la preuve;
- la tenue du dossier de l'inspection;
- la formulation de la sentence;
- la distribution de copies de la sentence.

Cette troisième partie contient une série de suggestions concrètes, basées sur des situations survenues au fil des ans et sur les questions qu'elles ont soulevées. Il ne faut toutefois pas méprendre ces suggestions pour des conseils juridiques : les municipalités qui auraient besoin de ce type de conseils sont invitées à consulter leur avocate ou avocat.

Lors d'une inspection, il importe que les inspectrices et les inspecteurs soient réceptifs à la preuve visuelle ou orale qui leur est présentée : l'écueil qu'il leur appartient d'éviter est d'aborder l'inspection avec des idées préconçues ou de donner aux propriétaires la moindre raison de croire que leur décision était prise d'avance. Les personnes chargées de l'inspection des clôtures doivent aussi se rappeler que la conduite d'une inspection doit respecter les dispositions de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* : en effet, cette loi établit les règles de procédure relatives à une inspection, selon lesquelles un propriétaire a par exemple le droit de se faire représenter par un avocat ou autre mandataire, d'appeler et d'interroger des témoins, ou encore de contre interroger les personnes appelées à témoigner par l'autre propriétaire. Ce texte de loi est accessible sur le site www.e-laws.gov.on.ca.

Ajournement d'une inspection

Les circonstances dans lesquelles il peut s'avérer nécessaire d'ajourner une inspection sont énumérées et expliquées ci après.

Conditions météorologiques ou état du sol

Le paragraphe 5 (1) de la Loi précise que les secrétaires peuvent ajourner une inspection si « les conditions météorologiques ou l'état du sol rendent trop difficile » la conduite d'une inspection. En cas d'ajournement, les secrétaires doivent :

- en aviser immédiatement les propriétaires et les inspectrices ou inspecteurs des clôtures, de préférence par téléphone ou par courrier électronique;
- fixer une nouvelle date d'inspection au plus tard à quinze jours à compter de celle fixée antérieurement;
- faire parvenir un avis de la nouvelle date d'inspection aux propriétaires (formule 2) et aux inspectrices ou inspecteurs (formule 3), de la même manière que l'avis antérieur.

Inspections interdites en hiver

Le paragraphe 5 (2) de la Loi permet d'interdire les inspections durant les mois d'hiver dans les régions où l'enneigement risque de rendre les inspections difficiles à cette période de l'année. Le conseil d'une municipalité locale peut, par règlement municipal, prévoir qu'aucun arbitrage (ni aucune autre instance) qui requiert une inspection ou une réinspection de la part des inspectrices ou inspecteurs des clôtures ne soit fixé entre le 1er novembre et le 31 mars de l'année suivante ou durant une période plus courte située entre ces dates. Cela signifie que si quelqu'un présente une demande d'inspection juste avant ou durant la « période d'interdiction », l'inspection devra attendre la fin de cette période.

Présence de moins de trois inspectrices ou inspecteurs des clôtures

Une inspection doit obligatoirement avoir lieu en présence de trois inspectrices ou inspecteurs. Il se peut que l'une des personnes chargées de l'inspection des clôtures soit amenée à s'absenter la veille de la date fixée pour une inspection, par exemple en raison d'une urgence familiale, ce qui ne lui laisse pas le temps d'aviser le secrétariat de la municipalité, voire qu'elle ne soit pas capable d'aller sur les lieux de l'inspection parce qu'elle se sent mal le matin même. Quelle qu'en soit la raison, il peut arriver que moins de trois inspectrices ou inspecteurs soient présents au rendez-vous fixé pour une inspection.

Face à cette situation, les inspectrices et inspecteurs des clôtures présents sur les lieux à la date et à l'heure fixées pour une inspection n'ont pas d'autre choix que d'ajourner celle-ci et d'aviser les deux propriétaires et le secrétariat de la municipalité de l'ajournement. Le secrétaire ou la secrétaire doit alors fixer une nouvelle date d'inspection et faire parvenir de nouveaux avis aux propriétaires et aux personnes chargées de l'inspection des clôtures à l'aide des formules 2 et 3, respectivement. Bien que la Loi ne prescrive aucun délai à cet égard, les secrétaires feraient bien d'essayer de fixer la nouvelle date d'inspection à une quinzaine de jours de la date initiale.

S'il s'avère nécessaire d'ajourner une inspection parce que moins de trois inspectrices ou inspecteurs étaient présents à la date et à l'heure prévues d'une inspection, la municipalité ne peut pas facturer les coûts encourus jusque-là en rapport avec l'instance : elle doit les absorber elle-même.

Questions de procédure pouvant se poser

Une inspection peut donner naissance à plusieurs situations délicates qui risquent de déboussoler les personnes chargées de l'inspection des clôtures, surtout si elles ne sont pas souvent appelées à exercer leurs fonctions d'inspectrices et d'inspecteurs. Les paragraphes qui suivent décrivent des situations de cette nature qui surviennent assez souvent.

Présence d'une seule personne parmi les deux propriétaires

Les inspectrices ou inspecteurs des clôtures peuvent procéder avec l'inspection, même si la personne propriétaire de l'un des deux biens-fonds auxquels se rapporte la clôture de bornage ne se présente pas à l'heure et au lieu convenus (et ce ne sera en général pas la personne qui a demandé l'inspection, mais l'autre). L'avis envoyé aux deux propriétaires (formule 2) précise bien que les inspectrices et les inspecteurs peuvent procéder à une inspection, même en l'absence de l'un des propriétaires. Les propriétaires prétendront parfois n'avoir pas reçu l'avis d'inspection, d'où l'importance pour les inspectrices et les inspecteurs d'avoir la formule 2 à portée de la main lors de l'inspection, accompagnée de la preuve de la manière dont l'avis a été signifié aux deux propriétaires.

Dans pareil cas, même si la Loi ne l'exige pas, les inspectrices ou inspecteurs des clôtures feraient bien d'aller frapper à la porte de la personne absente pour lui dire que l'inspection est sur le point de débuter.

La seule situation dans laquelle les inspectrices ou inspecteurs feraient peut être mieux d'ajourner l'inspection est si quelqu'un les informe que la personne qui ne s'est pas présentée n'a pas été chez elle depuis un certain temps, car dans ce cas, il est possible qu'elle n'ait pas reçu l'avis d'inspection.

Contestation de la limite des biens-fonds

Tel qu'indiqué plus haut, les propriétaires qui souhaitent obtenir une inspection doivent attester sur la formule 1 à remplir à cet effet que la limite des biens-fonds n'est pas en litige. Il se peut toutefois que l'autre propriétaire n'amène le sujet sur le tapis qu'au moment de l'inspection, auquel cas les inspectrices et les inspecteurs doivent décider si la contestation est légitime ou si la personne qui conteste la limite des biens-fonds ne le fait que pour entraver l'inspection. Les inspectrices et inspecteurs des clôtures devraient exiger que cette personne présente une preuve, par exemple un levé d'arpentage, pour justifier sa contestation, faute de quoi, l'inspection devrait avoir lieu tel que prévu.

S'il y a lieu de croire que la contestation pourrait être valide, les personnes chargées de l'inspection des clôtures ont le choix entre deux options. La première consiste à procéder à l'inspection, sachant que la propriétaire ou le propriétaire insatisfait pourra toujours porter leur sentence en appel en invoquant le litige relatif à la limite entre les biens-fonds. Cette option présente l'avantage de faire avancer l'instance.

Si les personnes chargées de l'inspection des clôtures estiment toutefois que la preuve qui leur a été présentée est suffisante pour donner à penser que la limite des biens-fonds est effectivement en litige, elles peuvent aussi décider d'ajourner l'inspection jusqu'à ce que ce litige soit réglé, sachant qu'une nouvelle date d'inspection pourra être fixée à ce moment là.

Travaux de construction d'une nouvelle clôture entamés ou achevés

Supposons que les inspectrices ou inspecteurs constatent que l'un des deux propriétaires a déjà construit la clôture de bornage. Ceci peut se produire lorsque deux personnes ne sont pas d'accord sur le type de clôture à construire et que l'une d'elles décide d'agir avant que l'inspection n'ait lieu. Tel qu'indiqué plus haut, les inspectrices ou inspecteurs des clôtures n'ont pas compétence pour procéder à un arbitrage une fois que la construction d'une clôture est achevée : la seule chose à faire dans pareille situation est donc d'ajourner l'inspection et de ne pas rendre de sentence. La même chose vaut si les inspectrices ou inspecteurs constatent que l'un ou l'autre propriétaire a déjà achevé la réparation ou la reconstruction d'une clôture sur toute sa longueur.

Toutefois, si les personnes chargées de l'inspection des clôtures constatent qu'une partie seulement des travaux nécessaires a été achevée sur une clôture de bornage, il leur appartient de décider si elles veulent procéder à l'inspection ou non. Comme nous l'avons déjà dit, si le litige qui oppose les propriétaires porte sur le genre de clôture à construire mais que l'un des deux a fait faire des travaux qui sont avancés au point où il serait hors de question de revenir sur le type de clôture, il semblerait préférable d'ajourner l'inspection; par contre, si les travaux sont à peine entamés, il serait probablement préférable de procéder à l'inspection.

Opposition des propriétaires à l'arbitrage de leur différend

Une autre situation possible est celle où les personnes chargées de l'inspection des clôtures arrivent sur les lieux pour s'entendre dire par les deux personnes présentes, les propriétaires, qu'elles ne veulent plus de l'inspection. Ceci peut se produire pour différentes raisons, par exemple parce que les propriétaires :

- se sont entendus sur la répartition des responsabilités relatives à la clôture;
- ont décidé de ne pas séparer leurs biens-fonds par une clôture de bornage;
- ne sont pas d'accord sur le tracé de la limite entre leurs biens-fonds.

Dans ces trois situations, les inspectrices et inspecteurs des clôtures ne peuvent pas faire autrement que d'ajourner l'inspection. Le paragraphe 14 (1) les oblige à utiliser la formule 13 pour expliquer pourquoi il leur est impossible de rendre une sentence et pour répartir les dépens relatifs à l'instance entre les deux propriétaires.

Audition de la preuve lors d'une inspection

Idéalement, les deux propriétaires assistent à une inspection, présentent leur preuve de façon succincte et raisonnable, et se montrent courtois l'un envers l'autre, de même qu'envers les personnes chargées de l'inspection. Hélas, la réalité peut être bien différente si les deux propriétaires sont en mauvais termes. Les paragraphes qui suivent offrent quelques suggestions pratiques quant à la manière de minimiser les problèmes pouvant découler de cette situation. Tel qu'indiqué plus tôt, les inspectrices et inspecteurs des clôtures ne doivent pas perdre de vue que la *Loi sur l'exercice des compétences légales* s'applique à leur audition de la preuve.

Audition simultanée de la preuve des deux propriétaires

Les propriétaires devraient de préférence pouvoir présenter leur preuve à tour de rôle, ce qui permet à chacune des deux personnes d'écouter ce que l'autre a à dire et d'y répondre. Les inspectrices et inspecteurs des clôtures devraient faire de leur mieux pour que chacun des propriétaires puisse exposer son point de vue, même si cela veut dire qu'une partie de leur témoignage est répétitif. Les inspectrices et les inspecteurs devraient aussi éviter de contester l'information présentée par l'une ou l'autre personne, d'en discuter ou de donner la moindre indication qu'ils ou elles ont déjà formé une opinion à propos des questions faisant l'objet de l'arbitrage.

À défaut d'une audition simultanée, traiter les propriétaires de façon équitable

S'il n'est pas possible de procéder à l'audition simultanée de la preuve des propriétaires, parce que l'une ou l'autre des deux personnes concernées ne se présente pas au rendez-vous fixé pour l'inspection, comme c'est souvent le cas, les inspectrices ou inspecteurs devraient entendre la preuve de la personne qui est là à l'heure dite. Si l'autre propriétaire n'est toujours pas arrivé lorsque la personne venue à l'heure a fini son témoignage, les inspectrices ou inspecteurs peuvent achever l'inspection et retourner aux bureaux de la municipalité pour formuler leur sentence.

Bon nombre d'inspectrices et d'inspecteurs tentent toutefois de donner à la personne qui ne s'est pas présentée au rendez-vous une dernière chance de participer à l'instance, par exemple en allant frapper à sa porte et, si la personne est chez elle, en écoutant ce qu'elle est prête à dire au sujet du litige. Les inspectrices ou inspecteurs qui décideraient de procéder de la sorte ont toutefois intérêt à prendre garde de traiter les deux propriétaires de façon équitable. Une fois que la personne qui n'était pas au rendez-vous leur a présenté sa preuve, les inspectrices ou inspecteurs ne devraient par exemple pas aller retrouver l'autre propriétaire pour rediscuter de la situation, pas plus qu'ils ou elles ne devraient accepter une éventuelle invitation de la personne entendue chez elle à rester prendre le café avant de retourner aux bureaux de la municipalité.

Audition de la preuve de témoins

L'article 7 de la Loi dit que les propriétaires des biens-fonds contigus peuvent appeler d'autres personnes à témoigner en leur faveur. La preuve d'éventuels témoins peut s'avérer très utile lors d'une inspection, surtout si les propriétaires n'habitent que depuis peu dans la région et que leurs témoins sont des résidents de longue date : la preuve de tels témoins peut aider à retracer l'histoire d'une clôture et à clarifier lequel des propriétaires était auparavant responsable de la construction et de l'entretien de quelle partie de la clôture. L'article 7 dit aussi que l'un ou l'autre propriétaire peut exiger que les inspectrices ou inspecteurs des clôtures entendent la preuve et interrogent les propriétaires et leurs témoins sous serment. En conséquence, les documents que les secrétaires fournissent aux personnes chargées de l'inspection des clôtures devraient inclure le texte de la formulation à utiliser pour une assermentation.

Autres questions pratiques

Les personnes chargées de l'inspection des clôtures ont intérêt à veiller à leur sécurité personnelle lorsqu'elles procèdent à une inspection. Elles devraient toujours procéder à l'examen d'une clôture du côté du bien-fonds appartenant à la personne qui a demandé l'inspection, à moins que l'autre propriétaire ne les invite à venir sur son terrain. Des incidents de violence ont déjà eu lieu lors de l'inspection d'une clôture de bornage : les inspectrices et inspecteurs qui auraient lieu de craindre un tel incident sont en droit de se faire accompagner d'une agente ou d'un agent de police.

Les personnes chargées de l'inspection des clôtures devraient aussi faire preuve de patience au moment d'écouter la preuve des propriétaires et de leurs témoins. Dans certains cas, cette preuve peut s'avérer à la fois longue et répétitive. Le problème auquel se heurtent les inspectrices et inspecteurs des clôtures est que toute tentative de leur part de couper court aux témoignages pourrait leur valoir d'être accusés par l'un ou l'autre propriétaire, voire les deux, de n'avoir pas mené l'inspection de façon équitable. Les inspectrices et les inspecteurs devraient donc permettre aux propriétaires comme à leurs témoins de s'exprimer à loisir, même si cela rallonge l'inspection.

Prise de notes relatives à l'inspection

Bien qu'il ne soit pas absolument indispensable que les inspectrices ou les inspecteurs prennent des notes officielles lors de chaque inspection, ce serait une bonne chose : le secrétariat de leur municipalité pourrait peut-être créer et leur distribuer des formulaires à cette fin. Si elles prennent systématiquement des notes lors d'une inspection, les personnes chargées de celle-ci pourront ensuite plus facilement formuler leur sentence et, dans l'éventualité où la sentence serait portée en appel, elles pourront se référer à leurs notes pour présenter leur preuve lors de l'audience relative à l'appel. Elles ont donc tout intérêt à prendre un minimum de notes lors de chaque inspection au lieu de seulement se fier à leur mémoire, vu que certains détails des témoignages recueillis risquent de bientôt leur échapper : d'éventuels trous de mémoire seraient très gênants lors de l'audition d'un appel, par exemple, si elles n'avaient pas retenu la même chose à propos des circonstances particulières d'un litige et venaient à donner des motifs différents pour leur sentence.

Les notes prises par les inspectrices ou inspecteurs devraient inclure les noms des propriétaires présents lors de l'inspection, de même que les noms des personnes qui ont témoigné en faveur de l'un ou l'autre propriétaire. Les inspectrices ou inspecteurs devraient aussi consigner les principales préoccupations des deux propriétaires, de même que tout point présentant un intérêt particulier soulevé par les propriétaires ou leurs témoins, notamment en ce qui concerne l'histoire de la clôture. Leurs notes devraient par ailleurs porter sur les circonstances particulières d'un litige, telles que la nature du terrain, les besoins particuliers des propriétaires et le genre de clôtures érigées sur les autres biens-fonds de la localité. Enfin, elles devraient énumérer les motifs de la sentence, surtout si les inspectrices ou inspecteurs décident de ne pas partager les responsabilités relatives à une clôture à parts égales entre les deux propriétaires. La prise de notes est surtout importante si l'on considère qu'une sentence peut être portée en appel, car la formule 4 n'exige aucun énoncé des motifs de la sentence rendue par les personnes chargées de l'inspection d'une clôture.

Formulation de la sentence

Rien n'oblige les personnes chargées d'une inspection à rendre une décision hâtive à propos des questions en litige, en particulier si leur arbitrage porte sur une situation compliquée. Elles devraient en particulier éviter de dire quoi que ce soit aux propriétaires qui pourrait révéler ce que sera la teneur de leur sentence : la seule chose qu'elles peuvent dire aux propriétaires est que la sentence leur sera communiquée en temps voulu.

Après une enquête, les inspectrices et inspecteurs peuvent se réunir dans un bureau de la municipalité ou ailleurs pour discuter de leur décision et donc de la sentence à inscrire sur la formule 4. Vu que le ou la secrétaire de la municipalité possède sans doute bien des renseignements pertinents pouvant éclairer le contexte d'une demande d'inspection et faciliter la décision des inspectrices ou inspecteurs, sa présence lors de cette réunion peut s'avérer très utile. Les personnes chargées de l'inspection des clôtures doivent toutefois seules décider de leur sentence.

Idéalement, les personnes ayant procédé à l'inspection d'une clôture devraient arriver à une décision unanime et toutes trois signer leur sentence. Dans certaines situations, les inspectrices ou inspecteurs n'arriveront toutefois pas à se mettre d'accord : le paragraphe 8 (1) tient compte de cette possibilité, vu qu'il exige seulement que deux des trois personnes ayant procédé à l'inspection d'une clôture signent la sentence s'y rapportant. Lorsque les personnes qui ont inspecté une clôture sont d'avis partagé quant à la sentence à rendre, il est de la plus haute importance qu'elles aient pris des notes concernant l'inspection et les motifs de la sentence, afin de pouvoir expliquer leur divergence d'opinion si jamais la sentence était portée en appel.

Distribution de copies de la sentence

Une fois la sentence formulée et signée par au moins deux des trois personnes ayant procédé à l'inspection d'une clôture, celles-ci doivent déposer la sentence au secrétariat de la municipalité, conformément au paragraphe 9 (1) de la Loi. Le secrétariat doit ensuite faire parvenir des copies certifiées conformes de la sentence, par courrier recommandé, aux deux propriétaires et aux autres personnes qui occupent les biens-fonds, le cas échéant. Selon le paragraphe 9 (3), les copies de la sentence sont réputées avoir été reçues par leurs destinataires sept jours après leur mise à la poste. Ce délai est important en ce qui concerne la procédure d'appel, qui est expliquée dans la cinquième partie du présent guide.

Enregistrement d'une sentence

L'article 15 de la Loi dit que les propriétaires peuvent enregistrer une sentence au bureau d'enregistrement immobilier compétent, auquel cas celle-ci constitue une charge grevant le bien-fonds visé par la sentence. L'article 16 précise que les propriétaires peuvent aussi enregistrer un accord conclu entre eux par écrit selon la formule 14 et que celui-ci peut être exécuté de la même façon qu'une sentence.

En résumé : La conduite d'une inspection

- Faites preuve de patience et d'ouverture d'esprit au moment d'examiner et d'écouter la preuve disponible lors d'une inspection.
- Laissez aux deux propriétaires et à leurs témoins, s'il y en a, tout le temps qu'il faut pour présenter leur preuve, même si cela leur prend beaucoup de temps et si une partie de l'information fournie est répétitive.
- Ne faites aucune différence dans la façon dont vous traitez les deux propriétaires.
- Si quelque chose d'inattendu devait survenir durant une inspection, n'hésitez pas à faire une pause et à en discuter soit entre inspectrices et inspecteurs, soit par téléphone avec le ou la secrétaire de la municipalité.
- Si vous vous retrouvez à moins de trois inspectrices ou inspecteurs au lieu et à l'heure convenus pour une inspection, ou si pour une raison quelconque, il vous est impossible de rendre une sentence, ajournez l'inspection immédiatement.
- Ne communiquez pas votre décision verbalement à la fin de l'inspection, mais attendez d'avoir eu le temps de formuler votre sentence.
- Notez les éléments clefs d'une inspection par écrit, y compris les motifs de votre sentence.
- Une fois que vous avez formulé votre sentence et qu'au moins deux d'entre vous l'ont signée, déposez-la auprès du secrétariat de la municipalité, qui s'occupera d'en transmettre des copies certifiées conformes aux propriétaires et aux autres personnes qui occupent les deux biens-fonds contigus, le cas échéant.

Quatrième partie : La sentence découlant d'une inspection

La quatrième partie traite du contenu de la sentence rendue par les personnes ayant procédé à l'inspection d'une clôture, et qui doit être rédigée selon la formule 4. La sentence sert à confirmer aux propriétaires :

- l'emplacement de la clôture de bornage;
- la description de la clôture;
- la répartition des responsabilités liées à la clôture;
- la date limite à laquelle les travaux relatifs à la clôture doivent être entrepris et la date limite d'achèvement des travaux;
- la répartition des dépens relatifs à l'instance.

Facteurs entrant en ligne de compte

Les paragraphes 8 (2) et 8 (3) exigent des personnes chargées de l'inspection des clôtures qu'elles tiennent compte des facteurs suivants au moment de prendre leur décision d'arbitrage :

- ***les besoins et les préférences des deux propriétaires :*** ceci peut inclure le besoin d'enfermer du bétail en tous genres, d'empêcher des enfants ou des chiens de quitter l'enceinte du bien-fonds, le besoin de protéger sa vie privée ou encore le besoin de laisser le soleil ou l'air pénétrer sur les lieux;
- ***la nature du terrain :*** la construction d'une clôture peut être plus difficile sur une partie de la limite entre les biens-fonds en raison d'affleurements rocheux;
- ***l'avantage réciproque pour les deux propriétaires que la limite entre leurs biens-fonds soit marquée par une clôture :*** ce facteur a été ajouté à la Loi au moment de la création de l'actuelle procédure d'appel;
- ***le genre de clôtures utilisées dans la localité :*** ce facteur peut être particulièrement important dans les zones résidentielles, si l'une ou l'autre personne parmi les deux propriétaires cherche à ériger une clôture complètement atypique par rapport aux autres clôtures locales;
- ***tout règlement municipal en vigueur régissant les clôtures :*** la sentence doit être conforme à tout règlement municipal en vigueur prescrivant la hauteur maximale des clôtures, réglementant l'emploi de matériaux tels que du fil barbelé ou exigeant la construction de clôtures autour des piscines, des lieux dangereux ou toute autre utilisation du sol;
- ***tout autre facteur qu'elles jugent pertinent :*** il peut s'agir de n'importe quelle question soulevée par qui que ce soit parmi les propriétaires ou les inspectrices et inspecteurs des clôtures.

Emplacement de la clôture

Là où il n'existe pas de clôture de bornage, les personnes chargées de l'inspection des clôtures doivent spécifier dans leur sentence que l'emplacement de la clôture à construire sera situé « sur la ligne qui sépare les biens-fonds contigus des propriétaires intéressés », telle qu'établie d'après la description des biens-fonds fournie sur la formule 1. Lorsque l'arbitrage porte sur une clôture existante qu'il s'agit de reconstruire ou de réparer, l'emplacement de la clôture n'est toujours aussi évident. Bien souvent, surtout dans les zones rurales, les clôtures de bornage ne sont pas situées exactement sur la ligne qui sépare les biens-fonds, mais si les deux propriétaires ne voient rien à redire à son emplacement, les inspectrices ou inspecteurs des clôtures ont intérêt à préciser dans leur sentence que l'emplacement de la clôture restera inchangé. Les choses peuvent se

compliquer, tel qu'indiqué dans la troisième partie du présent guide, si un propriétaire émet des objections quant à l'emplacement de la clôture au moment d'une inspection, sous prétexte qu'elle ne se situe pas sur la ligne séparant les biens-fonds.

Le paragraphe 8 (4) autorise les personnes chargées de l'inspection des clôtures à préciser dans leur sentence qu'une clôture sera située sur le bien-fonds de l'un ou de l'autre des propriétaires des biens-fonds contigus si, « en raison de la configuration du terrain due à la présence de cours d'eau ou à d'autres causes », il serait trop difficile de situer l'emplacement de la clôture sur la ligne qui sépare les biens-fonds. La Loi précise toutefois que « cet emplacement ne porte en aucune façon atteinte au droit de propriété du bien-fonds ». Dans pareille situation, les paragraphes 8 (5) et 8 (6) de la Loi autorisent les inspectrices et inspecteurs des clôtures à retenir les services d'une personne travaillant comme arpenteur géomètre pour obtenir la description de l'emplacement de la clôture à reprendre dans leur sentence, étant entendu que l'indemnité versée à cette personne est prise en compte dans le calcul des dépens de l'instance. Cette situation est la seule dans laquelle les inspectrices et inspecteurs des clôtures peuvent recourir aux services d'un arpenteur géomètre ou d'une arpenteuse géomètre : le reste du temps, la description des biens-fonds à utiliser pour spécifier l'emplacement de la clôture dans leur sentence est celle qui a été fournie sur la formule 1.

Description de la clôture

Les personnes chargées de l'inspection des clôtures sont tenues d'inclure la description d'une clôture dans la sentence s'y rapportant. Cette description peut être aussi litigieuse que la répartition des coûts liés à la construction ou à l'entretien d'une clôture et, si tel est le cas, les inspectrices ou inspecteurs doivent y réfléchir attentivement.

Les inspectrices ou inspecteurs ont intérêt à faire en sorte que leur description d'une clôture soit aussi précise et détaillée que possible, afin de minimiser les malentendus et les différends à venir, surtout si la sentence attribue aux deux propriétaires la responsabilité pour la construction et l'entretien d'une partie de la clôture. Une description trop générale risque d'être une source d'interminables conflits entre les deux propriétaires. L'énumération ci après donne quelques exemples d'éléments à inclure dans la description d'une clôture :

- ***longueur :*** s'il est question de construire une clôture sur certaines parties de la ligne séparant deux biens-fonds seulement (p. ex., autour des jardins à l'arrière de deux maisons en zone urbaine) et pas sur d'autres (p. ex., là où la ligne de séparation passe par un marécage ou un boisé en zone rurale), l'emplacement exact de la clôture (à savoir, le point où elle commence et le point où elle se termine) devrait être décrit dans la sentence;

- ***hauteur :*** la hauteur d'une clôture est souvent à l'origine de conflits entre les propriétaires, surtout lorsqu'une personne souhaite faire construire une clôture beaucoup plus haute que l'autre. La description de la clôture dans la sentence devrait donc préciser la hauteur maximale totale de la clôture, y compris tout élément décoratif ou barbelé susceptible d'être ajouté sur son dessus;

- ***matériaux :*** si les inspectrices et inspecteurs des clôtures veulent s'assurer que la clôture soit construite de certains matériaux neufs seulement, et rien d'autre, il s'agit là d'une autre précision à inclure dans leur sentence;

- ***poteaux :*** la description de la clôture dans la sentence devrait aussi inclure des détails tels que la distance entre les poteaux et les moyens à mettre en œuvre pour garantir la stabilité de la clôture à ses extrémités;

- ***dispositions particulières :*** si la question de savoir qui aura la « meilleure partie » d'une clôture sur son bien-fonds risque de devenir une pierre d'achoppement entre les propriétaires, la sentence devrait se prononcer là dessus de façon juste et équitable pour les deux propriétaires intéressés;

- ***peinture ou teinture de la clôture :*** la sentence devrait aussi régler la question de la couleur de la peinture ou de la teinture de la clôture, s'il s'agit là d'un point sur lequel les propriétaires n'arrivent pas à s'entendre.

Répartition des responsabilités

Les personnes chargées de l'inspection des clôtures doivent décider de la répartition entre les deux propriétaires des responsabilités liées à la construction, à la reconstruction ou à la réparation d'une clôture de bornage. Ceci concerne aussi la responsabilité relative à l'entretien à venir de la clôture. En général, il s'agit là de la question la plus litigieuse que les inspectrices et inspecteurs des clôtures doivent trancher, vu que les propriétaires de biens-fonds contigus sont souvent d'avis radicalement opposé à cet égard.

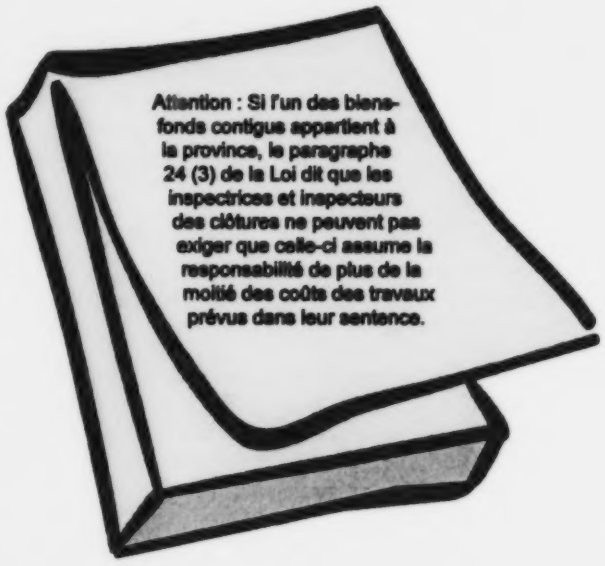
- ***Une personne pourra dire que la clôture ne présente aucun avantage pour elle :*** l'un ou l'autre des propriétaires pourra prétendre qu'il ou elle n'a que faire d'une clôture de bornage et qu'en conséquence, si une clôture était construite, l'autre propriétaire devrait en assumer l'entière responsabilité. Cette divergence d'opinion survient le plus souvent si l'une des deux personnes en litige est la seule à posséder du bétail, en zone rurale, ou à avoir des enfants ou de grands chiens, en zone urbaine.

- ***Une personne pourra dire qu'elle n'a pas les moyens d'entretenir une clôture :*** l'un ou l'autres des propriétaires pourra aussi prétendre qu'il ou elle n'a pas les moyens d'assumer une partie des responsabilités liées à une clôture et qu'en conséquence, si l'autre propriétaire tient absolument à en construire une, ce devrait être à elle ou à lui d'en assumer l'entière responsabilité. Cet argument est parfois avancé par des personnes qui viennent de faire face à des dépenses majeures liées à l'achat d'une maison ou qui ne disposent que de moyens financiers limités. Il est difficile pour les inspectrices et les inspecteurs de savoir au cas par cas si cet argument est valable ou si la personne qui le met de l'avant ne le fait que pour tenter de se soutirer à sa part de responsabilité à l'égard d'une clôture.

Compte tenu de ce qui précède, comment font les inspectrices et inspecteurs des clôtures pour répartir les responsabilités?

La répartition des responsabilités à parts égales :

Le paragraphe 8 (1) énonce la règle générale que les personnes chargées de l'inspection des clôtures sont censées appliquer lors de leur prise de décision. Cette règle veut que les propriétaires de biens-fonds contigus soient responsables à parts égales des coûts liés à la construction et à l'entretien de leur clôture de bornage. Elle a été établie en 1979 dans le cadre d'une modification en profondeur de la Loi, en reconnaissance de ce qui était alors une pratique établie de longue date dans les régions rurales, et en particulier dans les zones agricoles, de l'Ontario. Traditionnellement, les propriétaires de deux biens-fonds contigus se rencontraient à mi chemin de la ligne séparant leurs biens-fonds et convenaient d'une simple poignée de mains que l'un et l'autre assumerait la responsabilité de tout ce qui touchait la moitié de la clôture de bornage située à sa droite.



Les personnes chargées de l'inspection des clôtures qui voudraient appliquer cette règle peuvent procéder de deux façons :

- ***première solution :*** la première solution est de rendre l'un et l'autre propriétaire responsable d'une « moitié désignée de la clôture » et de décrire ensuite la moitié en question dans la sentence. Cette solution est la meilleure lorsque les propriétaires

ont chacun ou chacune pour soi les moyens de faire les travaux nécessaires;

- ***deuxième solution :*** la seconde solution est de rendre la personne qui a présenté la demande d'inspection (A) responsable de la totalité de la clôture de bornage et de rendre l'autre personne (B) responsable du remboursement à A de la moitié du coût des travaux entrepris et des coûts d'entretien futurs. Cette solution est la meilleure si A veut que les travaux relatifs à la clôture se fassent le plus vite possible. Si la personne A est capable de faire les travaux elle même, les inspectrices et inspecteurs des clôtures peuvent lui attribuer la responsabilité de s'en charger; par contre, si ni A, ni B ne possède les compétences requises, les inspectrices et inspecteurs peuvent exiger que les travaux soient effectués par un entrepreneur : dans ce cas, la façon courante de procéder est de demander à la personne qui veut que les travaux soient faits, en l'occurrence A, d'obtenir trois offres, le coût de l'offre la moins chère étant ensuite divisé entre les deux propriétaires.

Répartition des responsabilités à parts non égales

Le paragraphe 8 (1) autorise les personnes chargées de l'inspection des clôtures à répartir les responsabilités autrement qu'à parts égales si, « en se fondant sur les circonstances qui prévalent dans ce cas », il leur semble qu'une répartition à parts égales serait « injuste ». Dans pareil cas, elles sont libres de répartir les responsabilités relatives à une clôture de bornage entre les propriétaires des deux biens-fonds contigus comme bon leur semble. Il ne faut donc pas perdre de vue que la règle générale de répartition des responsabilités à parts égales ne constitue qu'un point de départ pour les inspectrices et les inspecteurs des clôtures : rien ne les empêche de prévoir une répartition différente dans leur sentence, s'il leur semble que les circonstances le justifient.

Cette question est délicate, parce que les propriétaires de biens-fonds contigus se font souvent une idée très différente de ce qui est « juste » que les inspectrices ou inspecteurs des clôtures, surtout lorsqu'il s'agit de s'entendre sur des dépenses. Les paragraphes qui suivent donnent quelques exemples hypothétiques de situations auxquelles les personnes chargées de l'inspection des clôtures pourraient se trouver confrontées et dans lesquelles elles pourraient vouloir répartir les responsabilités relatives à une clôture autrement qu'à parts égales.

- ***Une des deux personnes éprouve le besoin ou l'envie d'ériger une clôture particulièrement coûteuse :*** Cette situation peut se présenter aussi bien dans une zone rurale que dans une zone urbaine. Une personne responsable d'une exploitation agricole peut avoir besoin d'une clôture plus solide que les clôtures grillagées ordinaires qui entourent les autres fermes de la localité, compte tenu du genre de bétail qu'elle élève. Un propriétaire en milieu urbain pour sa part peut avoir besoin d'une clôture beaucoup plus haute que les clôtures ordinaires qui entourent les autres biens-fonds de la localité, parce qu'il possède deux très grands chiens. Les inspectrices et inspecteurs chargés d'un arbitrage dans pareille situation doivent spécifier dans leur sentence que ce sera la clôture hors de l'ordinaire qui sera construite, auquel cas leur décision devrait en principe être de rendre chaque propriétaire responsable de la moitié du coût du genre de clôture plus simple qui sépare la plupart des autres biens-fonds de la localité : leur sentence dérogera ensuite à cette règle usuelle de la répartition des responsabilités à parts égales, en ce sens qu'elle rendra la personne qui veut construire la clôture plus chère responsable de tous les coûts additionnels liés à ce type de clôture.

- ***Une personne n'a pas fait les travaux dont elle était responsable sur la clôture de bornage de deux biens-fonds contigus :*** les personnes chargées de l'inspection des clôtures sont parfois amenés à inspecter une clôture à l'égard de laquelle les propriétaires des biens-fonds contigus qu'elle sépare e (A et B) ont pendant de nombreuses années accepté de partager les coûts afférents.
  Aujourd'hui, la clôture a besoin d'être reconstruite, mais seul A a fait les travaux nécessaires à sa moitié de la clôture : B n'a rien fait du tout sur l'autre moitié. Il s'ensuit que A s'est adressé à la municipalité pour obtenir une inspection. Dans ce cas, les personnes chargées de l'inspection des clôtures ne s'occupent que d'une moitié de la clôture, car elles n'ont pas compétence pour traiter de la moitié qui a déjà été reconstruite par A : dans ce cas, il pourrait être approprié pour les inspectrices et inspecteurs des clôtures d'abandonner la règle de la répartition à parts égales et de rendre B, qui a

manqué à ses obligations, responsable de toute la partie de la clôture qui a besoin d'être reconstruite. À la suite d'une telle sentence, aussi bien A que B seraient responsables de la moitié de la clôture de bornage entre leurs biens-fonds.

- ***Une personne veut remplacer une clôture de bornage adéquate et en bon état :*** Il s'agit là d'une variante du premier exemple qui illustre que l'utilisation des sols peut changer. L'agriculteur ou l'agricultrice qui veut se lancer dans l'élevage d'un nouveau type de bétail peut avoir besoin d'un type de clôture spécifique et vouloir de ce fait remplacer la clôture de bornage existante. Pareillement, une personne résidant en ville qui veut creuser une piscine dans son jardin aura besoin d'une clôture conforme au règlement municipal applicable et donc vouloir remplacer la clôture de bornage existante. Dans les deux cas, les propriétaires des biens-fonds contigus ont refusé de partager les coûts liés au remplacement des clôtures existantes, parce que celles-ci sont en bon état et répondent tout à fait à leurs besoins. En conséquence, les propriétaires qui ont besoin d'une nouvelle clôture ont présenté une demande d'inspection à la municipalité. Dans pareil cas, les personnes chargées de l'inspection des clôtures feraient peut-être bien de déroger à la règle de la répartition des responsabilités à parts égales et de rendre la personne qui veut remplacer une clôture existante tout à fait adéquate responsable de la majorité, voire de la totalité, des coûts liés à ce remplacement.

- ***Une personne cherche à causer des ennuis à l'autre :*** Il peut arriver qu'une personne qui est en mauvais termes avec sa voisine ou son voisin cherche à lui causer des ennuis en faisant jouer les dispositions de la Loi. On a déjà vu un propriétaire demander aux inspectrices ou inspecteurs des clôtures d'exiger la construction d'une clôture sur une ligne de séparation de biens-fonds qui traversait un boisé en propriété privée, bien que ni lui, ni son voisin, ne souhaitaient avoir de clôture de bornage à cet endroit. Ailleurs, une propriétaire a demandé aux inspectrices et inspecteurs des clôtures d'exiger la construction d'une clôture sur la ligne de séparation de deux biens-fonds, alors que le propriétaire du bien-fonds contigu venait de construire une clôture juste un peu en retrait de cette ligne.

  Dans pareil cas, les personnes chargées de l'inspection des clôtures feraient sans doute encore une fois bien de déroger à la règle de la répartition des responsabilités à parts égales et de préciser que si la propriétaire qui a présenté la demande futile insiste sur la construction d'une telle clôture, elle devra en assumer seule la totalité des coûts. Bien que selon la Loi, les inspectrices et inspecteurs des clôtures ne peuvent pas refuser d'exiger la construction d'une clôture, une sentence de cette nature aura souvent pour effet d'amener la personne qui au fond ne cherche qu'à ennuyer son voisin ou sa voisine à laisser tomber sa demande.

- ***Une personne tire un plus grand avantage de la clôture que l'autre :*** tel qu'indiqué un peu plus haut, il s'agit là d'une question que les personnes chargées de l'inspection des clôtures ne peuvent que difficilement trancher, vu que les propriétaires de deux biens-fonds contigus ont souvent une perception très différente des avantages qu'une clôture de bornage présente pour l'un ou l'autre. Leurs positions sont en général fonction des fins auxquelles ils ou elles utilisent présentement leurs biens-fonds. Si les personnes chargées de l'inspection des clôtures sont convaincues que, dans les circonstances, une personne tire effectivement un plus grand avantage de la séparation des biens-fonds par une clôture que l'autre, elles peuvent déroger à la règle de la répartition des responsabilités à parts égales et faire en sorte que la personne à laquelle la clôture profite le plus paye plus que la moitié de ses coûts.

  Avant de rendre une telle décision, les inspectrices et inspecteurs des clôtures doivent toutefois se rappeler que les deux propriétaires tirent un certain avantage de l'existence d'une clôture de bornage marquant la ligne de séparation entre leurs biens-fonds, quelle que soit l'utilisation qu'elles font présentement de leur terrain. Les personnes chargées de l'inspection des clôtures doivent aussi tenir compte du fait qu'une nouvelle clôture de bornage restera en place un bon nombre d'années, et donc prendre garde à ne pas baser leur sentence uniquement sur les particularités des personnes qui possèdent les biens-fonds à l'heure actuelle et l'usage qu'elles en font, vu que la propriété et l'utilisation des biens-fonds risquent de changer plusieurs fois sur la durée de vie de la clôture.

Il est intéressant dans ce contexte de rappeler la politique que la Fédération de l'agriculture de l'Ontario (Ontario Federation of Agriculture) a adoptée en février 1984 moyennant une résolution de son conseil et qui reste toujours en vigueur : [traduction] « La Fédération de l'agriculture de l'Ontario estime qu'une sentence d'arbitrage devrait imposer à chacun des propriétaires de deux biens-fonds contigus la responsabilité d'une partie des coûts de construction et d'entretien de leur clôture de bornage, sans égard à l'utilité que l'un ou l'autre peut lui reconnaître ou non, mais la répartition des coûts ne devrait pas excéder les deux tiers pour l'un et le tiers restant pour l'autre. »

L'alinéa 8 (1) d) de la Loi exige que les inspectrices et inspecteurs des clôtures précisent dans leur sentence la date limite aussi bien de démarrage que d'achèvement des travaux. L'imposition d'une date à laquelle les travaux doivent au plus tard démarrer peut s'avérer un aide mémoire particulièrement utile pour les propriétaires qui veulent faire les travaux eux mêmes, plutôt que de retenir les services d'un entrepreneur.

Il est absolument essentiel que les personnes chargées de l'inspection des clôtures précisent la date limite d'achèvement des travaux dans leur sentence si celle-ci rend chacun des deux propriétaires responsable d'une partie des travaux, faute de quoi la sentence ne pourrait pas être mise à exécution dans l'éventualité où l'un des deux propriétaires manquerait de faire sa part des travaux (car dans pareille situation, une sentence sans date d'achèvement des travaux serait sans aucune valeur).

Date limite de démarrage et date limite d'achèvement des travaux

L'alinéa 8 (1) e) de la Loi exige pour sa part que les personnes chargées de l'inspection des clôtures précisent dans leur sentence les dépens relatifs à l'organisation et à la conduite de l'inspection, de même que la répartition de ces dépens entre les deux propriétaires. Ces dépens incluent :

- les droits payés et les dépenses remboursées aux personnes chargées de l'inspection des clôtures;
- les droits administratifs de la municipalité, si le conseil municipal a adopté un règlement établissant de tels droits en vertu du paragraphe 17 (1);
- l'indemnité payée à une arpenteuse-géomètre ou à un arpenteur géomètre, mais seulement si les personnes chargées de l'inspection des clôtures ont retenu les services d'une telle personne en vertu du paragraphe 8 (5) en vue d'obtenir une description légalement valable d'une clôture qu'il est question d'ériger ailleurs que sur la ligne de séparation de deux biens-fonds.

Si une sentence rend chacun des deux propriétaires responsables d'une moitié de la clôture, il serait dans la plupart des cas raisonnable de répartir les dépens à égalité entre les propriétaires. Il appartient toutefois aux inspectrices et aux inspecteurs des clôtures de décider de la répartition des dépens, selon les circonstances particulières d'une instance.

Répartition des dépens relatifs à l'instance

Si l'une des deux personnes en litige a par exemple refusé de coopérer et a de ce fait rendu l'inspection plus difficile, les inspectrices ou inspecteurs pourraient très bien décider de lui imposer une part plus importante, voire la totalité, des dépens relatifs à l'instance. Quelle que soit leur décision, il importe surtout que les dépens soient payés par les propriétaires des biens-fonds sur lesquels portait l'arbitrage, et non par les contribuables de la municipalité.

En résumé :
La sentence découlant d'une inspection

Au moment de rendre leur sentence, les personnes chargées de l'inspection des clôtures devraient :

- tenir compte de L'ENSEMBLE des circonstances et des facteurs pertinents;
- mettre la sentence par écrit (formule 4) dans son intégralité et s'assurer qu'elle soit signée par au moins deux d'entre elles;
- donner une description détaillée de la clôture;
- ne pas se sentir obligées de toujours appliquer la règle de la répartition des responsabilités à parts égales;
- faire toutefois preuve de discernement et ne pas trop déroger à la règle de répartition des responsabilités à parts égales, sauf lorsque les circonstances particulières d'une instance le justifient incontestablement;
- préciser la date limite de démarrage et la date limite d'achèvement des travaux;
- répartir les dépens de l'instance entre les deux propriétaires.

Cinquième partie : La procédure d'appel

L'article 10 de la Loi crée une procédure assez simple selon laquelle les appels interjetés d'une sentence sont entendus par une ou un arbitre nommé par la province ou par son adjointe ou adjoint.

La personne qui n'est pas satisfaite d'une sentence rendue à l'égard d'une clôture de bornage sur un bien-fonds qui lui appartient peut interjeter appel de cette sentence dans les 15 jours qui suivent la date à laquelle elle en reçoit une copie certifiée conforme de la municipalité. Tel qu'indiqué précédemment, une sentence est réputée avoir été reçue sept jours après son envoi par courrier recommandé. Seule la sentence initiale des inspectrices et inspecteurs des clôtures peut être portée en appel.

La procédure d'appel est la suivante :

- La personne qui désire porter la sentence en appel (que nous appellerons « A ») doit remettre un avis d'appel selon la formule 5 à la personne à laquelle appartient le bien-fonds contigu (que nous appellerons « B ») en mains propres ou par courrier recommandé.

- A doit ensuite déposer une copie de son avis d'appel auprès du secrétariat de la municipalité, accompagné d'un affidavit de signification de l'avis d'appel à B (formule 6).

- A doit aussi remettre au secrétariat les droits prescrits, présentement de 50 $, sous forme de chèque ou de mandat payable au ministre des Finances.

- Le secrétariat fait suivre une copie de la sentence (formule 4), de l'avis d'appel (formule 5), de l'affidavit de signification (formule 6), ainsi que le chèque ou le mandat de A relatif aux droits d'appel, au :

  Ministère des Affaires municipales et du Logement
  Direction des programmes municipaux et de la formation du personnel
  777, rue Bay, 3e étage
  Toronto (Ontario) M5G 2E5
  416 585-7296

- Le ministère transmet les trois documents au bureau de l'arbitre des litiges portant sur les clôtures de bornage, qui se met en rapport avec le secrétariat de la municipalité pour fixer la date et l'heure de l'audience d'appel. L'audience d'appel a lieu dans un bureau de la municipalité.

- Le secrétariat doit ensuite, conformément à une lettre de l'arbitre, aviser A et B, de même que les inspectrices ou inspecteurs ayant rendu la sentence, de la tenue de l'audience d'appel, par courrier recommandé, au moins dix jours à l'avance.

- Le secrétariat doit aussi, conformément à la même lettre, fournir un local convenable pour l'audience, capable d'accueillir dix à quinze personnes, une bible, un tracé succinct des deux biens-fonds d'après la carte utilisée pour l'évaluation des biens-fonds, ainsi que des copies certifiées conformes de l'avis de tenue de l'audience d'appel, de la sentence (formule 4), de l'avis d'appel (formule 5), de l'affidavit de signification (formule 6) et de tout règlement régissant les clôtures en vigueur dans la municipalité.

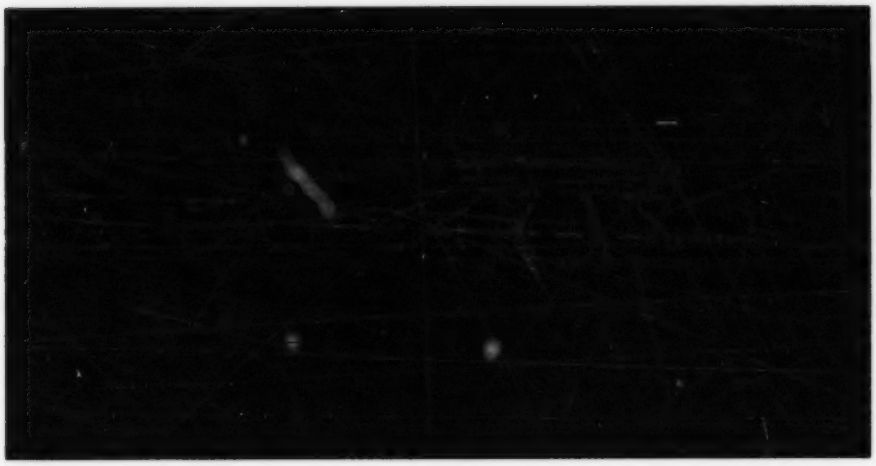
- L'une des personnes ayant procédé à l'inspection de la clôture devrait aussi être présente lors de l'audience d'appel pour pouvoir y témoigner, au besoin.

- L'arbitre ou encore son adjointe ou adjoint entend l'appel et peut « annuler, modifier ou confirmer la sentence ». Sa décision est définitive.

- La municipalité doit fournir tous les services de soutien qui peuvent être requis aux fins de l'appel (article 28 de la Loi), et notamment produire la sentence, sur demande.

- Le secrétariat doit envoyer une copie de la décision rendue en appel, par courrier recommandé, aux deux propriétaires et au ministère des Affaires municipales et du Logement.

Une fois la procédure d'appel achevée, la mise à exécution de la sentence est la responsabilité des deux propriétaires. Ceci étant dit, rien ne les empêche par exemple de convenir de ne pas effectuer les travaux prévus dans la sentence ou de construire un autre type de clôture que celle prévue dans la sentence, à condition que la clôture construite soit conforme aux règlements de la municipalité. Il convient de noter qu'il n'incombe pas à la municipalité de veiller à ce que la sentence soit exécutée si les deux propriétaires ne souhaitent finalement pas qu'elle le soit.



Sixième partie : La mise à exécution de la sentence

Cette partie contient des renseignements sur la mise à exécution de la sentence rendue par les inspectrices et les inspecteurs des clôtures et sur d'autres questions connexes.

Mise à exécution d'une sentence

Les modalités de mise à exécution d'une sentence prévues par la Loi n'entrent en jeu qu'à la demande de l'une des deux personnes qu'oppose un litige concernant leurs biens-fonds. Si par exemple une personne (propriétaire « A ») veut que la sentence soit mise à exécution et que l'autre personne (propriétaire « B ») refuse de coopérer, A peut avoir recours aux modalités de mise à exécution de la sentence, qui s'appliquent dans les trois types de situations ci après.

Une personne effectue des travaux qui ne sont pas conformes à la sentence

Le premier type de situation se produit lorsqu'une sentence rend les deux propriétaires responsables de voir à la construction, la reconstruction ou la réparation d'une partie spécifique d'une clôture avant une certaine date et que les deux personnes effectuent ce qu'elles croient être les travaux prévus dans la sentence avant la date limite d'achèvement de ces travaux. Or, A est d'avis que les travaux effectués par la B ne sont en fait pas conformes à la sentence. Pour savoir si B s'est conformé à la sentence dans ce type de situation, l'article 13 prévoit que les inspectrices ou inspecteurs des clôtures se rendent à nouveau sur les lieux pour examiner les travaux.

A doit faire parvenir un avis à B, remis en mains propres ou envoyé par courrier recommandé, lui demandant de faire le nécessaire pour que les travaux soient conformes à la sentence. Si B n'achève pas les travaux nécessaires en l'espace de deux semaines, A peut demander au secrétariat de la municipalité de faire en sorte que les personnes qui ont procédé à l'inspection de la clôture se réunissent à nouveau sur les lieux pour examiner les travaux effectués. Il incombe au secrétariat de fixer la date et l'heure de cette nouvelle inspection qui, comme l'inspection initiale, doit avoir lieu au plus tard 30 jours après la demande présentée à cet effet par A. Le secrétariat doit par ailleurs donner un avis de la nouvelle inspection aux propriétaires, en personne ou par courrier recommandé, selon la formule 2, et aux personnes chargées de l'inspection des clôtures, par courrier recommandé, selon la formule 3, au moins une semaine à l'avance.

Les inspectrices ou inspecteurs des clôtures qui sont convaincus que les travaux effectués par B ne sont pas conformes à la sentence doivent, selon le paragraphe 13(6) de la Loi, rendre une décision accompagnée de directives selon la formule 12, précisant les mesures que B doit prendre pour rendre les travaux conformes à la sentence et la date à laquelle les travaux doivent être achevés. Le secrétariat de la municipalité est responsable de l'envoi d'une copie certifiée de cette décision accompagnée de directives, par courrier recommandé, aux propriétaires et aux autres personnes qui occupent les biens-fonds, le cas échéant. Si B ne termine pas les travaux à la date indiquée, A peut effectuer ou achever les travaux de la même manière que dans le deuxième type de situation décrit ci après, et peut ensuite introduire une instance pour recouvrer la valeur de ces travaux auprès de B.

Les inspectrices ou inspecteurs des clôtures qui décident que les travaux effectués par B sont,

en fait, conformes à la sentence ne peuvent pas rendre de décision accompagnée de directives selon la formule 12. Il leur faut dans ce cas plutôt utiliser la formule 13 pour expliquer les motifs de leur décision et imposer les dépens relatifs à l'instance à l'un des propriétaires ou aux deux.

Une personne n'effectue pas les travaux prévus dans la sentence

Le second type de situation se produit lorsqu'une sentence rend les deux propriétaires responsables de voir à la construction, la reconstruction ou la réparation d'une partie spécifique d'une clôture avant une certaine date et que A effectue les travaux nécessaires avant la date limite, mais pas B. Pour faire exécuter la sentence, A doit, selon les paragraphes 11 (1) à (5) de la Loi, faire parvenir un avis à B, en personne ou par courrier recommandé, exigeant sa conformité à la sentence. Si B n'effectue pas les travaux en l'espace de deux semaines, A peut effectuer ou achever les travaux, et pour ce faire, a le droit d'entrer sur le bien-fonds de B dans la mesure où l'exécution des travaux le requiert. La Loi dit que la personne B se rend coupable d'une infraction si elle empêche A d'entrer sur son bien-fonds dans ces circonstances. Une fois les travaux achevés, A peut introduire une instance pour recouvrer la valeur de ces travaux auprès de B.

Une idée très répandue est que les inspectrices ou inspecteurs des clôtures doivent retourner sur les lieux et examiner les travaux avant que A ne puisse effectuer ou achever les travaux dont la sentence a attribué la responsabilité à B. En fait, dans ce second type de situation, ce n'est qu'après achèvement par A des travaux dont B a été rendu responsable dans la sentence que les inspectrices ou inspecteurs doivent intervenir à nouveau.

Avant d'entamer des travaux dans cette situation, A devrait toutefois s'assurer d'être en mesure de prouver que B n'avait pas effectué les travaux prévus dans la sentence. Un moyen de le prouver serait par exemple de prendre des photographies datées ou de demander à quelqu'un parmi ses amis ou voisins de lui servir de témoin. Pareille preuve sera indispensable si les inspectrices ou inspecteurs des clôtures, au moment de se rendre à nouveau sur les lieux, sont confrontés à deux propriétaires en désaccord sur les travaux effectués par l'un ou par l'autre.

Une personne refuse de payer sa part du coût des travaux

Le troisième type de situation se produit lorsqu'une sentence rend A responsable de voir à la construction, la reconstruction ou la réparation de la totalité d'une clôture avant une certaine date et B responsable de lui payer une partie du coût de ces travaux. A achève les travaux, mais B refuse de lui payer sa part de leurs coûts. Pour faire exécuter la sentence, A doit, selon le paragraphe 11 (6) de la Loi, faire parvenir un avis à B, remis en mains propres ou envoyé par courrier recommandé, exigeant sa conformité à la sentence. Si B ne se conforme pas à la sentence en payant sa part du coût des travaux en l'espace de vingt-huit jours, A peut introduire une instance pour recouvrer ce montant auprès de B.

Attestation par certificat de la somme en souffrance

Pour recouvrer le coût des travaux dans ces trois types de situations, A doit, selon les paragraphes 11 (7) à (10) de la Loi, demander au secrétariat d'organiser une nouvelle inspection. Le secrétariat doit alors fixer la date et l'heure de la nouvelle inspection et remettre aux deux propriétaires, en personne ou par courrier recommandé, un avis selon la formule 7 et aux trois inspectrices ou inspecteurs des clôtures, par courrier recommandé, un avis selon la formule 8. Si l'une des personnes qui avait participé à l'inspection initiale n'est pas en mesure de participer à la nouvelle inspection, le secrétariat doit nommer une autre inspectrice ou un autre inspecteur pour la remplacer. Ces avis doivent être signifiés au moins une semaine avant la date de la nouvelle inspection.

Si les personnes chargées de la nouvelle inspection sont convaincues que B n'a pas respecté la sentence, elles doivent, selon les paragraphes 12 (1) à 12 (4) de la Loi, émettre un certificat selon la formule 9 ou la formule 10 attestant de son défaut de se conformer à la sentence et précisant la somme que B doit payer à A. Le secrétariat doit faire parvenir une copie certifiée conforme de ce certificat, par courrier recommandé, aux deux propriétaires (A et B) et aux autres personnes qui occupent leurs biens-fonds, le cas échéant.

Toutefois, si les personnes chargées de la nouvelle inspection sont incapables d'établir que B n'a pas respecté la sentence, elles ne peuvent pas établir de certificat. Elles doivent dans ce cas plutôt utiliser la formule 13 pour expliquer les motifs de leur décision et imposer les dépens relatifs à l'instance aux deux propriétaires ou à une seule personne parmi les deux.

Si B verse à A la somme attestée par le certificat des inspectrices et inspecteurs, l'affaire est réglée. Toutefois, si B manque ou refuse de verser la somme exigée, A peut procéder de trois façons pour recouvrer cette somme, tel que décrit ci après.

Recouvrement de la somme due

Perception au même titre que les impôts (paragraphe 12 (5))

A peut demander au secrétariat de la municipalité d'inscrire le total de la somme attestée dans le certificat au rôle de perception, auquel cas la Loi oblige la municipalité de veiller à ce que ce soit fait. Cette somme peut être recouvrée auprès de B de la même façon que des impôts avec les intérêts y afférents calculés au même taux que les frais de paiement tardif exigés au titre des impôts échus et impayés. Suivant cette méthode de recouvrement, A reçoit la somme attestée dans le certificat, avec intérêts, dès qu'elle est perçue auprès de B.

La somme inscrite au rôle de perception n'a toutefois pas statut de privilège prioritaire et, de ce fait, les dispositions de la *Loi de 2001 sur les municipalités* relatives à la vente pour non paiement des impôts ne s'appliquent pas dans cette situation.

Paiement immédiat par le trésorier ou la trésorière (paragraphes 12 (6) à (8))

A peut demander au trésorier ou à la trésorière de la municipalité de lui verser immédiatement la somme attestée dans le certificat, si le conseil municipal a adopté un règlement autorisant un tel paiement. Une fois cette somme payée à A, elle est ajoutée au rôle de perception et perçue auprès de B de la même manière que des impôts, avec les intérêts y afférents calculés au même taux que les frais de paiement tardif exigés au titre des impôts échus et impayés. Suivant cette méthode, la municipalité ne récupère la somme versée à A qu'une fois qu'elle l'a perçue auprès de B.

La somme inscrite au rôle de perception n'a toutefois pas statut de privilège prioritaire et, de ce fait, les dispositions de la *Loi de 2001 sur les municipalités* relatives à la vente pour non paiement des impôts ne s'appliquent pas dans cette situation.

Instance devant la Cour des petites créances (paragraphe 12 (9))

Une autre solution à laquelle A peut recourir est de déposer une copie certifiée conforme du certificat de défaut (formule 10) et de la sentence initiale (formule 4) à l'égard de laquelle ce certificat a été établi auprès du greffier ou de la greffière de la Cour des petites créances. Après dépôt de cette copie, la somme attestée sur le certificat peut être prélevée sur les biens personnels ainsi que sur le bien-fonds de B de la même façon que peut être prélevée une somme à la suite d'un jugement rendu par la Cour des petites créances.

Septième partie : Les listes de vérification

La septième partie du guide contient deux listes de vérification, la première à l'usage des secrétaires des municipalités ou des autres membres du personnel municipal responsables de l'administration de la procédure d'arbitrage, et la seconde à l'usage des personnes chargées de l'inspection des clôtures. Le but de ces listes est de faciliter la conformité aux modalités d'application de la Loi. Ces listes ne tiennent pas compte de la marche à suivre pour faire exécuter une sentence, qui est décrite dans la sixième partie du guide.

Liste de vérification à l'usage des secrétaires

Attention : La réponse doit toujours être « oui », sauf pour les questions marquées « facultatif ».

Avant d'accepter de fixer une date pour l'inspection

- ☐ La personne qui a présenté la demande d'inspection est-t-elle propriétaire de l'un des deux biens-fonds contigus, et pas seulement son occupant? (Voir le paragraphe 4 (1) de la Loi)
- ☐ La personne ayant présenté la demande a-t-elle entièrement rempli la formule 1 : Demande d'inspection avant de la remettre à la municipalité? (Voir le paragraphe 4 (1))
- ☐ La description des biens-fonds fournie sur la formule 1 semble-t-elle « suffisante pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent » (Voir la formule 1)
- ☐ La personne qui présente la demande souhaite-t-elle construire une clôture de bornage ou, s'il existe déjà une telle clôture, est-ce que tout ou partie de celle-ci a besoin d'être réparé ou reconstruit? (Voir le paragraphe 4 (1))
- ☐ Est-ce qu'il semble clair que la limite entre les deux biens-fonds n'est pas en litige? (Voir la formule 1)
- ☐ La Loi s'applique t-elle aux deux biens-fonds? (Voir la Deuxième partie du guide)
- ☐ Si les deux biens-fonds sont séparés par un emplacement affecté à une route non ouverte à la circulation, le conseil municipal a-t-il autorisé l'inspection? (Voir l'article 19 de la Loi)
- ☐ La municipalité a-t-elle adopté un règlement désignant au moins trois personnes chargées de l'inspection des clôtures et fixant leur rémunération? (Voir l'article 2)
- ☐ Les propriétaires ont-ils tenté de régler leur différend à l'amiable, sans qu'une inspection officielle par les personnes chargées de l'inspection des clôtures n'ait eu lieu? (Facultatif)

Au moment de fixer la date d'une inspection

- ☐ S'il existe un règlement municipal interdisant la conduite d'une inspection durant les mois d'hiver, est-ce que la date envisagée pour l'inspection respecte ce règlement? (Voir le paragraphe 5 (2) de la Loi)
- ☐ La date envisagée pour l'inspection est-elle conforme à l'exigence que l'inspection ait lieu « au plus trente jours » après la date à laquelle la personne qui demande l'inspection a fait parvenir la formule 1 au secrétariat de la municipalité? (Voir le paragraphe 4 (3))
- ☐ Est-ce que les deux propriétaires ont été avisés de la date, de l'heure et du lieu de l'inspection selon la formule 2, soit en personne, soit par courrier recommandé? (Voir les paragraphes 4 (2) et (3))

- ☐ Est-ce qu'au moins trois des personnes chargées par la municipalité de l'inspection des clôtures ont été avisées de la date, de l'heure et du lieu de l'inspection selon la formule 3, par courrier recommandé? (Voir les paragraphes 4 (2) et (3))
- ☐ Est-ce que les propriétaires et les personnes chargées de l'inspection des clôtures ont été avisés de la date de l'inspection au moins une semaine à l'avance? (Voir le paragraphe 4 (2))

Avant la date de l'inspection

- ☐ Les personnes chargées de l'inspection des clôtures ont-elles reçu une copie de la formule 2 dûment remplie, accompagnée d'une preuve de sa signification? (Facultatif)
- ☐ Les personnes chargées de l'inspection des clôtures ont-elles reçu une copie de tout règlement municipal régissant les clôtures au sein de la municipalité, le cas échéant? (Voir le paragraphe 8 (3) de la Loi)
- ☐ Les personnes chargées de l'inspection des clôtures ont-elles reçu une copie de tout règlement municipal fixant les droits administratifs payables à l'égard des instances introduites en vertu de la Loi? (Voir l'article 17)
- ☐ Les personnes chargées de l'inspection des clôtures ont-elles reçu une copie du libellé nécessaire pour assermenter les propriétaires et leurs témoins, si l'un des propriétaires le demande? (Voir l'article 7)
- ☐ Les personnes chargées de l'inspection des clôtures ont-elles reçu une copie de la Loi sur l'exercice des compétences légales? (Facultatif)
- ☐ Ai-je rencontré les personnes chargées de l'inspection des clôtures, avec toute autre personne pertinente, pour discuter des circonstances du litige? (Facultatif)

La veille ou le jour de l'inspection

- ☐ Si je me suis rendu compte qu'il fallait ajourner une inspection à cause des conditions météorologiques, de l'état du sol ou pour toute autre raison, est-ce que les deux propriétaires et les personnes chargées de l'inspection des clôtures en ont été avisés par téléphone ou par courrier électronique? (Voir l'alinéa 5 (1) a) de la Loi)
- ☐ En cas d'ajournement, est-ce que la nouvelle date d'inspection retenue est conforme à l'exigence qu'elle se situe au plus tard à quinze jours après celle fixée antérieurement? (Voir l'alinéa 5 (1) b))
- ☐ Est-ce que les deux propriétaires ont été avisés de la nouvelle date, de l'heure et du lieu de l'inspection selon la formule 2, soit en personne, soit par courrier recommandé? (Voir les paragraphes 4 (2) et (3))
- ☐ Est-ce que les trois personnes chargées de l'inspection ont été avisées de la nouvelle date, de l'heure et du lieu de l'inspection selon la formule 3, par courrier recommandé? (Voir les paragraphes 4 (2) et (3))
- ☐ Est-ce que les propriétaires et les personnes chargées de l'inspection des clôtures ont été avisés de la nouvelle date de l'inspection au moins une semaine à l'avance? (Voir le paragraphe 4 (2))

Après l'inspection

- ☐ Si les trois personnes chargées de l'inspection des clôtures présentes au rendez-vous fixé pour une inspection ont décidé qu'elles avaient compétence pour rendre une sentence, ont-elles émis leur

sentence par écrit selon la formule 4 et celle-ci a-t-elle été signée par au moins deux d'entre elles? (Voir le paragraphe 8 (1) de la Loi)

- ☐ Les personnes chargées de l'inspection des clôtures ont-elles déposé leur sentence au secrétariat de la municipalité et le secrétariat en a-t-il fait suivre des copies certifiées conformes, par courrier recommandé, aux deux propriétaires et à toute autre personne occupant les biens-fonds, le cas échéant? (Voir le paragraphe 9 (1))

- ☐ Si les trois personnes chargées de l'inspection des clôtures qui étaient présentes lors de l'inspection ont décidé de ne pas rendre de sentence, soit parce qu'elles n'avaient pas compétence pour ce faire, soit parce que les propriétaires ne souhaitaient pas qu'elles le fassent, ont-elles rempli la formule 13 faisant état des motifs de leur décision et précisant de quelle manière les dépens relatifs à l'instance doivent être répartis entre les deux propriétaires? (Voir le paragraphe 14 (1))

- ☐ Est-ce que les personnes chargées de l'inspection des clôtures ont déposé la formule 13 dûment remplie au secrétariat de la municipalité et le secrétariat en a-t-il fait suivre des copies certifiées conformes, par courrier recommandé, aux deux propriétaires et à toute autre personne occupant les biens-fonds, le cas échéant? (Voir le paragraphe 14 (2))

Procédure d'appel

- ☐ Est-ce que les deux propriétaires ont été avisés de leur droit de porter la sentence en appel? (Facultatif)

- ☐ Est-ce que le secrétariat a reçu une copie de l'avis d'appel (formule 5) d'une personne propriétaire d'un bien-fonds dont la clôture de bornage est vise par une sentence, accompagne d'un affidavit de signification de l'avis d'appel (formule 6) à la personne à laquelle appartient le biens-fonds contigu, ainsi que d'un chèque ou d'un mandat d'un montant de 50 $ payable au ministre des Finances? (Voir le paragraphe 10 (1) de la Loi)

- ☐ Est-ce que la personne qui désire porter la sentence en appel a fait parvenir son avis d'appel au secrétariat au plus tard quinze jours après avoir reçu sa copie de la sentence, autrement dit au plus tard 22 jours après la mise à la poste de la sentence? (Voir les paragraphes 9 (3) et 10 (1))

- ☐ Est-ce que la personne qui désire porter la sentence en appel a signifié l'avis d'appel (formule 5) à l'autre propriétaire, en personne ou par courrier recommandé? (Voir les paragraphes 10 (1) et (2))

- ☐ Le secrétariat a-t-il fait suivre une copie de la sentence (formule 4), de l'avis d'appel (formule 5), de l'affidavit de signification (formule 6), ainsi que le chèque ou le mandat relatif aux droits d'appel, au ministère des Affaires municipales et du logement? (Voir la Cinquième partie du guide)

- ☐ Le secrétariat s'est-il conformé aux directives de l'arbitre en fournissant un local convenable pour la tenue de l'audience d'appel, ainsi que l'ensemble des fournitures et documents qui peuvent être requis aux fins de l'appel? (Voir l'article 28 et la Cinquième partie)

- ☐ Le secrétariat s'est-il conformé aux directives de l'arbitre en donnant aux propriétaires et aux inspectrices ou inspecteurs des clôtures concernés au moins dix jours de préavis de la tenue de l'audience, par courrier recommandé? (Voir la Cinquième partie)

- ☐ Est-ce que des dispositions ont été prises pour permettre à l'une des personnes ayant procédé à l'inspection de la clôture de participer à l'audience d'appel? (Voir la Cinquième partie)

- ☐ Le secrétariat a-t-il produit une copie de la décision de l'arbitre ou de son adjointe ou adjoint suite à

l'audience, au cas où quelqu'un demanderait à en obtenir une? (Voir l'article 28)

- ☐ Le secrétariat a-t-il envoyé une copie de la décision de l'arbitre ou de son adjointe ou adjoint, par courrier recommandé, aux deux propriétaires et au ministère des Affaires municipales et du Logement? (Voir le paragraphe 10 (9))

Paiement des droits dus aux inspectrices et inspecteurs des clôtures

- ☐ Le secrétariat a-t-il versé aux personnes chargées de l'inspection des clôtures les droits qui leur sont dus, soit à échéance du délai imparti pour en appeler d'une sentence, ou, si la sentence a été portée en appel, après que l'arbitre ou son adjointe ou adjoint ait rendu sa décision? (Voir le paragraphe 18 (2))

Liste de vérification à l'usage des inspectrices et inspecteurs des clôtures

Avant l'inspection

- ☐ Le secrétariat nous a-t-il avisés au moins une semaine à l'avance de la date, de l'heure et du lieu de l'inspection selon la formule 3, par courrier recommandé? (Voir les paragraphes 4 (2) et (3) de la Loi)
- ☐ Avons-nous reçu une copie de la formule 2 dûment remplie, accompagnée d'une preuve de sa signification? (Facultatif)
- ☐ Avons-nous reçu une copie de tout règlement municipal régissant les clôtures dans la municipalité locale, le cas échéant? (Voir le paragraphe 8 (3))
- ☐ Avons-nous reçu une copie de tout règlement municipal fixant les droits administratifs payables à l'égard des instances introduites en vertu de la Loi? (Voir l'article 17)
- ☐ Avons-nous reçu une copie du libellé nécessaire pour assermenter les propriétaires et leurs témoins s'il y en a lieu? (Voir l'article 7)
- ☐ Avons-nous reçu une copie de la *Loi sur l'exercice des compétences légales?* (Facultatif)
- ☐ Avons-nous rencontré le ou la secrétaire de la municipalité, avec toute autre personne pertinente, pour discuter des circonstances du litige? (Facultatif)
- ☐ Si l'une des personnes chargées de l'inspection d'une clôture s'est rendu compte qu'elle ne pourra pas assister à l'inspection, en a-t-il avisé le plus tôt possible le secrétariat de la municipalité? (Voir le paragraphe 4 (2))

Lors de l'inspection

- ☐ Étions-nous trois inspectrices ou inspecteurs présents au rendez-vous pour procéder à une inspection? (Voir le paragraphe 4 (2) de la Loi)
- ☐ Si nous étions moins que trois, avons-nous ajourné l'inspection et avisé le secrétariat de la municipalité et les deux propriétaires intéressés de cet ajournement? (Voir le paragraphe 4 (2))
- ☐ Si les deux propriétaires disent ne pas vouloir de sentence, par exemple parce qu'il leur a été possible d'arriver à une entente, avons-nous ajourné l'inspection et avisé le secrétariat de la municipalité et les deux propriétaires intéressés de cet ajournement? (Voir l'article 14)
- ☐ Si nous estimons que nous n'avons pas compétence pour rendre une sentence, par exemple parce qu'il existe en réalité un litige au sujet de la limite des deux biens-fonds, avons-nous ajourné l'inspection et avisé le secrétariat de la municipalité et les deux propriétaires intéressés de cet ajournement? (Voir l'article 14)
- ☐ Si nous avons constaté que l'un des propriétaires a construit, reconstruit ou réparé la totalité de la clôture de bornage avant l'inspection, avons-nous ajourné l'inspection et avisé le secrétariat de la municipalité et les deux propriétaires intéressés qu'il nous est impossible de rendre une sentence dans ces circonstances? (Voir le paragraphe 4 (1))
- ☐ S'il existe déjà une clôture de bornage, nous semble-t-il évident que cette clôture a besoin d'être reconstruite ou réparée, en totalité ou en partie? (Voir le paragraphe 4 (1))

- ☐ Est-ce que les deux propriétaires sont d'accord pour qu'une clôture de bornage existante reste où elle est, si elle ne semble pas se situer sur l'emplacement de la ligne de séparation des biens-fonds, telle qu'elle apparaît sur le levé d'arpentage? (Voir la Deuxième partie du guide)

Conduite de l'inspection

- ☐ Avons-nous procédé à un examen des lieux, autrement dit de la ligne de séparation entre les deux biens-fonds, de préférence à partir du bien-fonds appartenant à la personne qui a demandé l'inspection? (Voir l'article 7 de la Loi)

- ☐ Si les deux propriétaires sont au rendez-vous, leur avons-nous donné la possibilité d'écouter leurs témoignages respectifs et d'y répondre? (Voir la Troisième partie du guide)

- ☐ Si les deux propriétaires n'étaient pas présents au rendez-vous pour l'inspection, avons-nous néanmoins fait de notre mieux pour les traiter exactement de la même façon? (Voir la Troisième partie)

- ☐ Avons-nous donné aux deux propriétaires et à leurs témoins, le cas échéant, tout le temps voulu pour présenter leur preuve? (Voir la Troisième partie)

- ☐ Avons-nous attentivement et objectivement regardé et entendu la preuve que nous avons vue et entendue lors de l'inspection? (Voir la Troisième partie)

- ☐ Avons-nous entendu la preuve des propriétaires et de leurs témoins, le cas échéant, et les avons-nous interrogés sous serment, si l'un des propriétaires nous a demandé de les assermenter avant l'interrogatoire? (Voir l'article 7)

- ☐ Avons-nous tenu compte des besoins des deux propriétaires, de la nature du terrain, de l'avantage réciproque pour les deux propriétaires que la limite entre leurs biens-fonds soit marquée par une clôture, du genre de clôtures utilisées dans la localité, et de tout autre facteur pertinent? (Voir le paragraphe 8 (2))

- ☐ Avons-nous constitué un dossier de l'inspection, et notant notamment les noms des personnes présentes à l'inspection, les positions adoptées par les propriétaires et toute autre circonstance pertinente? (Voir la Troisième partie)

- ☐ À la fin de l'inspection, avons-nous avisé les propriétaires que nous leur ferons parvenir notre décision en temps voulu, plutôt que de leur donner la moindre indication, verbalement, de ce que serait cette décision? (Voir la Troisième partie)

Après l'inspection

- ☐ Nous sommes-nous réunis dans un bureau municipal peu de temps après l'inspection, avec ou sans le ou la secrétaire de la municipalité, pour réfléchir à la teneur de notre sentence? (Voir la Troisième partie)

- ☐ Avons-nous mis notre sentence par écrit dans son intégralité, selon la formule 4, en y traitant des éléments suivants : (1) l'emplacement de la clôture; (2) la description de la clôture; (3) la répartition des responsabilités relatives à la clôture; (4) la date à laquelle les travaux doivent démarrer et celle à laquelle ils doivent s'achever; et (5) la répartition des dépens relatifs à l'instance entre les deux propriétaires? (Voir le paragraphe 8 (1) de la Loi)

- ☐ Est-ce que nous sommes au moins deux à avoir signé la sentence? (Voir le paragraphe 8 (1))

- ☐ Si nous estimons qu'il serait injuste de rendre les deux propriétaires respectivement responsables de la moitié des coûts liés à la clôture, avons-nous opté pour une solution autre que la répartition à parts égales des coûts dans notre sentence? (Voir l'alinéa 8 (1) b) et la Quatrième partie)

- ☐ Si nous avons, dans notre sentence, opté pour une solution autre que la répartition à parts égales des coûts liés à la clôture, avons-nous ajouté des notes au dossier de l'inspection quant aux motifs de notre choix? (Voir la Troisième partie)

- ☐ Si l'un des deux biens-fonds appartient à la province, avons-nous limité la responsabilité de la province à 50 pour 100 des travaux relatifs à la clôture? (Voir le paragraphe 24 (3))

- ☐ Si un emplacement affecté à une route non ouverte à la circulation est situé entre les deux biens-fonds, l'avons-nous divisé en parts égales entre les deux propriétaires? (Voir le paragraphe 19 (1))

- ☐ S'il existe un règlement municipal régissant les clôtures, la description de la clôture que nous avons utilisée dans notre sentence est-elle conforme à ce règlement? (Voir le paragraphe 8 (3))

- ☐ S'il existe un règlement municipal régissant les droits administratifs, avons-nous inclus ces droits dans le calcul des dépens de l'instance, en plus des droits payables aux personnes chargées de l'inspection des clôtures? (Voir l'article 17)

- ☐ Si, en raison de la présence de cours d'eau ou d'autres causes, il est nécessaire de situer l'emplacement de la clôture ailleurs que sur la ligne qui sépare les biens-fonds contigus des propriétaires intéressés, avons-nous utilisé les services d'une personne travaillant comme arpenteur géomètre pour obtenir une description de cet emplacement? (Voir les paragraphes 8 (4) et (5))

- ☐ Si nous avons utilisé les services d'une arpenteuse géomètre ou d'un arpenteur géomètre à cette fin, avons-nous inclus l'indemnité qui lui est payable dans le calcul des dépens de l'instance? (Voir le paragraphe 18 (1))

- ☐ Avons-nous déposé notre sentence (formule 4) au secrétariat de la municipalité? (Voir le paragraphe 9 (1))

Si aucune sentence n'est rendue

- ☐ Si nous n'avons rendu aucune sentence, soit parce que nous n'avions pas compétence pour ce faire ou parce que les propriétaires nous ont demandé de ne pas en rendre, avons-nous rempli la formule 13, faisant état des motifs de notre décision et précisant de quelle manière les dépens relatifs à l'instance doivent être répartis entre les deux propriétaires? (Voir le paragraphe 14 (1))

- ☐ S'il existe un règlement municipal fixant des droits administratifs, avons-nous inclus ces droits dans le calcul des dépens de l'instance, en plus des droits payables aux personnes chargées de l'inspection des clôtures? (Voir l'article 17)

- ☐ Avons-nous déposé la formule 13 dûment remplie au secrétariat de la municipalité? (Voir le paragraphe 14 (2))

Si la sentence est portée en appel

☐ Avons-nous reçu au moins dix jours de préavis de l'audience d'appel, par courrier recommandé, conformément aux directives de l'arbitre? (Voir la Cinquième partie)

☐ Est-ce que des dispositions ont été prises pour qu'une personne parmi nous puisse participer à l'audience d'appel et y présenter notre preuve, au besoin? (Voir la Cinquième partie)

Huitième partie : Les formules

L'inspection d'une clôture de bornage implique l'utilisation d'un certain nombre de formules. Ces formules sont reproduites ici à titre d'information seulement. La version originale de ces documents, figurant dans le Règlement de l'Ontario 715, R.R.O. 1990, est disponible sur le site de *Lois-en-ligne*, www.e-laws.gov.on.ca/DBLaws/Regs/French/900715_f.htm. Ces formules sont aussi disponibles auprès des éditeurs qui fournissent aux municipalités les autres documents génériques dont-elles ont besoin au jour le jour.

Formule 1 : Demande d'inspection

Formule 2 : Avis donné aux parties par le secrétaire (litige)

Formule 3 : Avis donné aux inspecteurs des clôtures par le secrétaire (litige)

Formule 4 : Sentence

Formule 5 : Avis d'appel de la sentence des inspecteurs des clôtures par le propriétaire

Formule 6 : Affidavit de signification de l'avis d'appel

Formule 7 : Avis du secrétaire aux parties (attestation)

Formule 8 : Avis du secrétaire aux inspecteurs des clôtures (attestation)

Formule 9 : Certificat de défaut (travaux non effectués)

Formule 10 : Certificat de défaut (paiement non effectué)

Formule 11 : Avis du trésorier du montant dû à la municipalité par le propriétaire en défaut

Formule 12 : Décision avec directives

Formule 13 : Décision des inspecteurs en l'absence de sentence, de certificat, etc.

Formule 14 : Accord

Formule 15 : Accord (une municipalité ou un conseil local est une partie)

Formule 1
(Paragraphe 4 (1) de la Loi) DEMANDE D'INSPECTION

Je soussigné(e), ..., propriétaire de certains biens-fonds,

soit .....
(description suffisante des biens-fonds pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent)

par les présentes donne avis que je désire et demande que trois inspecteurs des clôtures se rendent sur les lieux, examinent la clôture et procèdent à l'arbitage du litige en ce qui concerne la responsabilité à l'égard de la clôture de bornage pour marquer la limite entre mon bien-fonds et celui du

propriétaire du bien-fonds contigu, soit :.....

dont les biens-fonds peuvent être plus précisément décrits comme suit :.....

.....
(description suffisante des biens-fonds pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent)

Je comprends que les descriptions de mon bien-fonds et du bien-fonds de ..... fournies ci-dessus sont celles qui serviront pour la sentence des inspecteurs des clôtures et qui apparaîtront dans tout certificat subséquent préparé par ceux-ci en rapport avec la sentence et, par conséquent, je me suis assuré que les descriptions sont justes et suffisantes pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent.

État de la clôture de bornage marquant la limite entre nos biens-fonds contigus :

Cochez la case appropriée

☐ __ Il n'y a aucune clôture

☐ __ La clôture doit être reconstruite

☐ __ La clôture doit être entretenue, réparée et maintenue en place

* La limite entre nos biens-fonds n'est pas en litige.

Fait à.....**de** ..... **le** ..... **19** .....

Témoin

Personne qui désire que les inspecteurs des clôtures examinent la clôture et procèdent à l'arbitrage

*** Les inspecteurs des clôtures n'ont pas compétence pour trancher les litiges portant sur les limites.**

Formule 2

(Paragraphe 4 (2) de la Loi) AVIS DONNÉ AUX PARTIES PAR LE SECRÉTAIRE (LITIGE)

Soyez avisé que trois inspecteurs des clôtures de cette localité se rendront sur les lieux des biens-fonds décrits ci-dessous à la date suivante :

Jour .....

Mois .....

Année .....

Heure .....

pour examiner une clôture de bornage et procéder à l'arbitrage d'un litige en ce qui concerne les biens-fonds de :

.....
(nom du propriétaire qui a introduit l'instance)

soit .....
(description suffisante des biens-fonds pour identifier la propriété, par l'adresse civique ou autrement)

et les biens-fonds de .....
(nom du propriétaire du bien-fonds contigu)

soit .....
(description suffisante des biens-fonds pour identifier la propriété, par l'adresse civique ou autrement)

ET soyez avisé que si une partie qui a été avisée ne se présente pas à l'examen de la clôture, les inspecteurs des clôtures peuvent procéder à cet examen en son absence et, sauf dispositions contraires de la *Loi sur les clôtures de bornage*, elle n'aura droit à aucun autre avis durant l'instance.

Fait le ..... **19** .....

À : (Propiétaire ou occupant avisé)

.....

(secrétaire ou autre personne désignée)

.....

(personne qui désire que les inspecteurs des clôtures examinent la clôture et procèdent à l'arbitrage)

Formule 3

(Paragraphe 4 (2) de la Loi) AVIS DONNÉ AUX INSPECTEURS DES CLÔTURES PAR LE SECRÉTAIRE (LITIGE)

Soyez avisés que je désire que vous vous rendiez sur les lieux des biens-fonds décrits ci-dessous à la date suivante :

Jour .....

Mois .....

Année .....

Heure .....

pour examiner une clôture de bornage et procéder à l'arbitrage d'un litige en ce qui concerne les biens-fonds de :

.....

(nom du propriétaire qui a introduit l'instance)

soit .....

(description suffisante des biens-fonds pour identifier la propriété, par l'adresse civique ou autrement)

et les biens-fonds de .....

(nom du propriétaire contre lequel l'instance a été introduite)

soit .....

(description suffisante des biens-fonds pour identifier la propriété, par l'adresse civique ou autrement)

E soyez avisé que si une partie qui a été avisée ne se présente pas à l'examen de la clôture, les inspecteurs des clôtures peu vent procéder à cet examen en son absence et, sauf dispositions contraires de la *Loi sur les clôtures de bornage,* elle n'aura droit à aucun autre avis durant l'instance.

.....

AUX : Inspecteurs des clôtures (Secrétaire ou autre personne désignée)

Formule 4
(Paragraphe 8 (1) de la Loi) SENTENCE

Pour les descriptions, utilisez les descriptions de la formule 1, le cas échéant, et joindre une annexe s'il y a lieu

Nous, les inspecteurs des clôtures de ..... ayant
(nom de la localité)
été appelés à examiner la clôture et à procéder à l'arbitrage d'un litige concernant la clôture de bornage entre les biens-fonds de
....., (nom du propriétaire qui a introduit l'instance)

soit ..... ,
(description suffisante des biens-fonds pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent)

et les biens-fonds de ..... ,
(nom du propriétaire contre lequel l'instance a été introduite)

soit ..... ,
(description suffisante des biens-fonds pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent)
et après avoir examiné les biens-fonds et agi conformément à la *Loi sur les clôtures de bornage,* rendons la sentence suivante :

Cochez la case appropriée

1. Une clôture pour marquer la limite entre les biens-fonds contigus ci-haut décrits, soit :

☐ construite, entretenue et maintenue en place

☐ reconstruite, entretenue et maintenue en place

☐ réparée, entretenue et maintenue en place.

Rayer ce qui ne s'applique pas, selon le cas

2 A ..... est tenu de
(nom du propriétaire)
construire/reconstruire/réparer (*radiez les termes non nécessaires*), entretenir et maintenir en place la partie de la clôture

commençant à .....
(description du point)

et se terminant à .....;
(description du point)

..... est tenu de
(nom du propriétaire du bien-fonds contigu)

construirereconstruireréparer (*radiez les termes non nécessaires*), entretenir et maintenir en place la partie de la clôture

commençant à .....
(description du point)

et se terminant à.....

(description du point)

ou

B ..... est tenu de construirereconstruireréparer (*radiez les*
(nom du propriétaire)

termes non nécessaires), entretenir et maintenir en place la clôture, et .....
(nom du propriétaire du bien-fonds contigu)

devra verser à ..... la moitié du coûtdes travaux engagés
(nom du propriétaire)

pour l'exécution de cette sentence, après avoir été avisé du coûtde ces travaux conformément à la *Loi sur les clôtures de bornage.*

ou

Les inspecteurs des clôtures estiment qu'une sentence rendue aux termes des paragraphes A ou B serait injuste, et que la sentence suivante serait plus appropriée :

3. La clôture répondra à la description suivante : .....
(indiquezle type de clôture, la hauteur , les matériaux utilisés, etc)

(joindre une annexe, s'il y a lieu)

.....

4. Les travaux devront commencer au plus tard le ..... 19..... pour se terminer au plus tard le ..... 19 .....

5. Les dépens relatifs à l'instance sont fixés à $ ..... répartis comme suit :

Poste	Montant
Droits dus aux inspecteurs pour se rendre sur les lieux	.....
Droits administratifs fixés par règlement municipal en vertu du paragraphe 17 (1) de la Loi	.....
Droits versés à l'arpenteur-géomètre de l'Ontario embauché en vertu du paragraphe 8 (5) de la Loi	.....
Total des dépens	_____

..... devra payer.....%
(nom du propriétaire)

du total des dépens de l'instance, soit : ..... $

..... devra payer.....%
(nom du propriétaire du bien-fonds contigu)

du total des dépens de l'instance, soit : ..... $

Les paiements devront être effectués à .....
(nom de la municipalité où sont situés les biens-fonds qui font l'object de la sentence)

Fait le..... 19.....

Signature du témoin **Signatures des inspecteurs des clôtures**

....

.....

.....

Formule 5

(Paragraphe 10 (1) de la Loi) AVIS D'APPEL DE LA SENTENCE DES INSPECTEURS DES CLÔTURES PAR LE PROPRIÉTAIRE

ENTRE : ....., appelant(e)

et

....., intimé(e)

SOYEZ AVISÉ que je soussigné(e),....., interjette appel auprès de l'arbitre de la sentence rendue par les inspecteurs des clôtures de ..... (localité) le .... 19....., dont copie certifiée de la sentence est jointe aux présentes, et demande que (*décrivez brièvement la sentence désirée*).....

.....

.....

pour les motifs suivants : (*indiquez les motifs clairement et succinctement*).....

.....

.....

Fait le ..... 19.....

AU : *Propriétaire intimé*
Adresse de la résidence

Propriétaire qui interjette appel

.....
Adresse de la résidence

Et au : (secrétaire de la.....)
(nom de la municipalité où sont situés les biens-fonds qui font l'objet de la sentence)

Formule 6

(Paragraphe 10 (1) de la Loi) AFFIDAVIT DE SIGNIFICATION DE L'AVIS D'APPEL

ENTRE :....., appelant(e)

et

....., intimé(e)

Je soussigné(e),....., de .....de .....

dans.....de .....(occupation), jure et déclare (ou affirme solennellement) comme suit :

Le ..... 19..... j'ai

Cochez la case appropriée ☐ (a) envoyé à l'intimé susmentionné, sous pli affranchi et par courrier recommandé, comme en fait foi le certificat d'enregistrement ci-joint;

ou

☐ (b) signifié personnellement à l'intimé susmentionné, ou à un résident de la maison de l'intimé âgé de plus de 18 ans, l'avis d'appel prescrit par le paragraphe 10 (1) de la *Loi sur les clôtures de bornage*, dont copie certifiée conforme est jointe aux présentes.

Pour effectuer la signification, j'ai dû voyager .....kilomètres.
Assermenté (ou affirmé solennellenent)

devant moi .....

au .....

de ....

(Signature)

dans la .....

de.....

le ..... 19.....

.....
(commissaire au affidavits, etc.)

Formule 7

(Paragraphe 11 (8) de la Loi) AVIS DU SECRÉTAIRE AUX PARTIES (ATTESTATION)

Soyez avisé que trois inspecteurs des clôtures de cette localité se rendront de nouveau sur les lieux des biens-fonds décrits ci-dessous,

le ..... 19..... à..... heures pour déterminer

si .....
(nom du propriétaire à l'encontre duquel est exécutée la sentence, ci-après appelé le propriétaire (A)

s'est conformé aux directives de la sentence rendue le ..... 19..... en ce qui concerne une clôture de bornage marquant la

limite entre ses biens-fonds, soit .....
(description suffisante des biens-fonds pour identifier la propriété, par l'adresse civique ou autrement)

et les biens-fonds de .....
(nom du propriétaire qui fait envoyer l'avis, ci-après appelé le propriétaire B)

soit .....
(description suffisante des biens-fonds pour identifier la propriété, par l'adresse civique ou autrement)

et s'ils sont convaincus que ..... a fait défaut de se
(nom du propriétaire A)
conformer aux directives de la sentence, lesdits inspecteurs des clôtures :

Radiez a ou b, selon le cas

1. a. attesteront la valeur des travaux qui ont été effectués par .....
(nom du propriétaire B)

et qui, selon la sentence, auraient dû être effectués par .....
(nom du propriétaire A)

ou

b. détermineront la valeur des travaux effectués par .....
(nom du propriétaire B)

et attesteront le montant payable par .....
(nom du propriétaire A)

comme étant sa part du coût des travaux;

2. fixeront les dépens de l'instance, y compris les dépens relatifs au premier examen de la clôture suite auquel la sentence a été rendue, et attesteront la fraction des dépens payables par

..... à .....
(nom du propriétaire A) (nom du propriétaire B)

et la somme totale attestée peut être recouvrée de .....
(nom du propriétaire A)
de la même façon que les impôts municipaux ou qu'un montant accordé en vertu d'un jugement de la Cour des petites créances.

Vous êtes par les présentes avisé que si vous faites défaut de vous présenter à la date, l'heure et au lieu indiqués ci-dessus, les inspecteurs des clôtures peuvent procéder en votre absence et, sauf dispositions contraires de la *Loi sur les clôtures de bornage*, vous n'aurez droit à aucun autre avis durant l'instance.

Fait le ..... 19 .....

AU : *Propriétaire ou occupant avisé*

Secrétaire (ou autre personne désignée)

Formule 8

(Paragraphe 11 (8) de la Loi) AVIS DU SECRÉTAIRE AUX INSPECTEURS DES CLÔTURES (ATTESTATION)

Soyez avisés que je désire que vous vous rendiez de nouveau sur les lieux des biens-fonds décrits ci-dessous le .....

19....., à ..... heures, pour déterminer si la sentence rendue le ..... 19....., concernant la clôture de

bornage entre les biens-fonds de .....

(nom du propriétaire qui fait envoyer l'avis)

soit .....

(description suffisante des biens-fonds pour identifier la propriété, par l'adresse civique ou autrement)

et des biens-fonds de .....

(nom du propriétaire à l'encontre duquel est exécutée la sentence)

soit .....

(description suffisante des biens-fonds pour identifier la propriété, par l'adresse civique ou autrement)

a été observée par ledit ..... et, si vous

(nom du propriétaire à l'encontre duquel est exécutée la sentence)

êtes convaincus que ce dernier ne s'est pas conformé à la sentence et que .....

(nom du propriétaire à l'encontre duquel est exécuteée la sentence)

ou l'occupant de son bien-fonds a dûment été avisé conformément au paragraphe 11 (1) ou (5), que vous fassiez une attestation aux termes de l'article 12 de la *Loi sur les clôtures de bornage*.

Fait le ..... 19.....

AUX : *Inspecteurs des clôtures* .....

Secrétaire (ou autre personne désignée)

Formule 9

(Alinéa 12 (1) A) de la Loi) CERTIFICAT DE DÉFAUT (TRAVAUX NON EFFECTUÉS)

Nous, les inspecteurs des clôtures de.....
(nom de la localité)

ayant été appelés à déterminer si .....
(nom du propriétaire à l'encontre duquel est exécutée la sentence)

ci-après appelé le propriétaire A, s'est conformé à la sentence rendue le .....19....., en ce qui concerne une clôture de bornage entre ses biens-fonds, soit .....

.....
(description suffisante des biens-fonds pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent)

et les biens-fonds de .....
(nom du propriétaire qui désire faire exécuter la sentence), ci-après appelé le propriétaire B, soit .....
(description suffisante des biens-fonds pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent)

après avoir examiné les biens-fonds et agi conformément à la *Loi sur les clôtures de bornage,* attestons que :

Le propriétaire A a négligé de se conformer à la sentence rendue le .....19....., en ce qui concerne une clôture de bornage marquant la limite entre ses biens-fonds et les biens-fonds du propriétaire B, du fait qu'il *(donnez les détails du manquement)* :

.....

.....

.....

Valeur des travaux Nous attestons que la valeur des travaux qui ont été effectués par le propriétaire B à ses propres frais et qui, selon la sentence, auraient dû être effectués par le proprétaire A est de : ..... $

Montant attesté Le montant payable par le propriétaire A au propriétaire B est attesté comme étant : ..... $

Dépens Les dépens relatifs à l'instance son fixés et répartis comme suit :

Poste	Montant
Droits dus aux inspecteurs des clôtures pour se rendre sur les lieux	.....
Droits administratifs fixés par réglement municipal en vertu du paragraphe 17 (1) de la Loi	.....
Total des dépens	_____

Le propriétaire A devra payer..... %des dépens de cette instance, soit ..... $

Le propriétaire B devra payer..... %des dépens de cette instance, soit ..... $

Les paiements devront être effectués à.....
(nom de la municipalité où sont situés les biens-fonds qui font l'objet de la sentence)

Fait le .....19.....

Signature de témoin

.....

Signatures des inspecteurs des clôtures

.....

.....

.....

Formule 10

(Alinéa 12 (1) B) de la Loi) CERTIFICAT DE DÉFAUT (PAIEMENT NON EFFECTUÉ)

Nous, les inspecteurs des clôtures de .....
(nom de la localité)

ayant été appelés à déterminer si .....
(nom du propriétaire à l'encontre duquel est exécutée la sentence)

ci-après appelé le propriétaire A, s'est conformé à la sentence rendue le ..... 19....., en ce qui concerne la clôture de bornage entre

ses biens-fonds, soit .....

.....
(description suffisante des biens-fonds pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent)

et les biens-fonds de .....
(nom du propriétaire qui désire faire exécuter la sentence)

ci-après appelé le propriétaire B, soit .....
(description suffisante des biens-fonds pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent)

après avoir examiné les biens-fonds et agi conformément à la *Loi sur les clôtures de bornage*, attestons que :

Le propriétaire A a négligé de se conformer à la sentence rendue le ..... 19....., en ce qui concerne une clôture de bornage marquant la limite entre ses biens-fonds et les biens-fonds du propriétaire B, du fait qu'il *(donnez les détails du manquement)* :

.....

.....

.....

.....

La valeur totale des travaux effectués par le propriétaire B à ses propres frais conformément à la sentence est de ..... $

La portion du coût des travaux imputable au propriétaire A, comme il est indiqué dans la sentence des inspecteurs des clôtures, est de (par exemple : la moitié ou toute autre portion précisée dans la sentence). ..... %

Montant attesté Nous attestons que le montant payable par le propriétaire A au propriétaire B comme étant la part du coût des travaux du propriétaire A est de ..... $

Dépens Les dépens relatifs à l'instance sont fixés et répartis comme suit :

Poste	Montant
Droits dus aux inspecteurs des clôtures pour se rendre sur les lieux	.....
Droits administratifs fixés par règlement municipal en vertu du paragraphe 17 (1) de la Loi	.....
Total des dépens	_____

Le propriétaire A devra payer..... % des dépens de cette instance, soit ..... $

Le propriétaire B devra payer..... % des dépens de cette instance, soit ..... $

Les paiements devront être effectués à.....
(nom de la municipalité où sont situés les biens-fonds qui font l'objet de la sentence)

Fait le .....19.....

Signature de témoin

.....

Signatures des inspecteurs des clôtures

.....

.....

.....

Formule 11

(Paragraphe 12 (8) de la Loi) AVIS DU TRÉSORIER DU MONTANT DÛ À LA MUNICIPALITÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE EN DÉFAUT

Soyez avisé que le montant de ..... $ a été prélevé sur les fonds d'administration générale de

..... à .....
(nom de la municipalité) (nom du propriétaire à qui le trésorier a versé le paiement)

le ..... 19 ....., en rapport avec un montant que vous devez à .....
(nom du propriétaire à qui le trésorier a versé le paiement)

en vertu d'un certificat de defaut daté du ..... 19 .....

Le montant ainsi que les intérêts accrus sur celui-ci au taux de ..... %, à partir du ..... ;
(date du paiement par le trésorier

....., sont maintenant dus et payables par vous à ladite municipalité.
indiquée ci-dessus)

Le montant a été inscrit au rôle d'imposition et peut être recouvré, ainsi que les intérêts accrus, de la même façon que des impôts et, jusqu' à ce qu'il soit payé, il grève votre bien-fonds.

À : *Propriétaire en défaut*

.....
Trésorier municipal

Formule 12

(Paragraphe 13 (6) de la Loi) DÉCISION AVEC DIRECTIVES

Nous, les inspecteurs des clôtures de .....
(nom de la localité)

ayant été appelés à déterminer si .....
(nom du propriétaire à l'encontre duquel est exécutée la sentence)

ci-après appelé le propriétaire A s'est conformé à la sentence rendue le ..... 19....., en ce qui concerne la clôture de bornage entre

ses biens-fonds, soit .....

.....
(description suffisante des biens-fonds pour identifier la propriété, par l'adresse civique ou autrement)

et les biens-fonds de .....
(nom du propriétaire qui désire faire exécuter la sentence)

ci-après appelé le propriétaire B soit .....
(description suffisante des biens-fonds pour identifier la propriété, par l'adresse civique ou autrement)

après avoir examiné les travaux et agi conformément à la *Loi sur les clôtures de bornage*, constatons que :

Le propriétaire A a négligé de se conformer à la sentence rendue le ..... 19....., en ce qui concerne la clôture de bornage marquant la limite entre ses biens-fonds et les biens-fonds du propriétaire B, du fait que (*donnez les détails du manquement*) :

.....

.....

.....

.....

Le propriétaire A devra prendre les mesures suivantes pour rendre les travaux conformes à la sentence : (*indiquez les mesures nécessaires pour rendre les travaux conformes*)

.....

.....

.....

.....

Les travaux devront commencer au plus tard le ..... 19 ....., pour se terminer au plus tard le ..... 19.....

Les dépens relatifs à l'instance sont fixés et répartis comme suit :

Poste	Montant
Droits dus aux inspecteurs des clôtures pour se rendre sur les lieux	.....
Droits administratifs fixés par règlement municipal en vertu du paragraphe 17 (1) de la Loi	.....
Total des dépens	_____

Le propriétaire A devra payer.....% des dépens de cette instance, soit ..... $

Le propriétaire B devra payer.....% des dépens de cette instance, soit ..... $

Les paiements devront être effectués à.....

(nom de la municipalité où sont situés les biens-fonds qui font l'objet de la sentence)

Fait le .....19.....

Signature du témoin

.....

Signatures des inspecteurs des clôtures

.....

.....

.....

Formule 13

(Paragraphe 14 (1) de la Loi) DÉCISION DES INSPECTEURS EN L'ABSENCE DE SENTENCE, DE CERTIFICAT, ETC.

Nous, les inspecteurs des clôtures de .....
(nom de la localité)

ayant été avisés aux termes du paragraphe (cochez la case appropriée)

☐ 4 (2) ☐ 11 (8) ☐ 13 (5) ☐ 13 (7)

de la Loi en ce qui concerne une clôture de bornage entre les biens-fonds de .....
(nom du propriétaire contre lequel l'instance a été introduite)

ci-après appelé le propriétaire A, soit .....
(description suffisante des biens-fonds pour identifier la propriété, par l'adresse civique ou autrement)

et les biens-fonds de .....
(nom du propriétaire qui a introduit l'instance)

ci-après appelé le propriétaire B, soit .....
(description suffisante des biens-fonds pour identifier la propriété, par l'adresse civique ou autrement)

nous sommes rendus sur les lieux et avons décidé comme suit (*cochez la case appropriée*) :

☐ aucune sentence ☐ aucun certificat ☐ aucune décision avec directives

ne sera rendue pour les motifs suivants : (*indiquez brièvement mais clairement les motifs de la décision*)

.....

.....

.....

.....

Les dépens relatifs à l'instance sont fixés et répartis comme suit :

Poste	Montant
Droits dus aux inspecteurs des clôtures pour se rendre sur les lieux	.....
Droits administratifs fixés par règlement municipal en vertu du paragraphe 17 (1) de la Loi	.....
Total des dépens	_____

Le propriétaire A devra payer..... %des dépens de cette instance, soit ..... $

Le propriétaire B devra payer..... %des dépens de cette instance, soit ..... $

Les paiements devront être effectués à.....
(nom de la municipalité où sont situés les biens-fonds qui font l'objet de la sentence)

Fait le .....19.....

Signature du témoin

.....

Signatures des inspecteurs des clôtures

.....

.....

.....

Formule 14
(Article 16 (1) de la Loi) ACCORD

Je soussigné(e), ...
(nom du propriétaire)

propriétaire.....
(description suffisante des biens-fonds pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent)

et je soussigné(e), ...
(nom du propriétaire du bien-fonds contigu)

propriétaire .....convenons :
(description suffisante des biens-fonds pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent)

Veuillez cocher la case appropriée :

1. ☐ De construire, entretenir et maintenir en place une clôture pour marquer la limite entre les biens-fonds contigus décrits ci-dessus.

ou

☐ De (*insérez «réparer» ou «reconstruire», le cas échéant*), entretenir et maintenir en place la clôture marquant la limite entre les biens-fonds contigus décrits ci-dessus.

Remplir a) ou b), selon le cas

2. a) ..... sera responsable de la partie de la clôture commençant .....
(description du point)

et se terminant.....
(description du point)

et .....pour la partie de la clôture commençant .....
(description du point)

et se terminant.....
(description du point)

ou

b) ..... sera responsable de tous
(nom du propriétaire responsable de toute la clôture)

les travaux en rapport avec la clôture susmentionée et ..... % du coût de ces travaux lui seront versés par..... sur avis de ce coût donné conformémont à la *Loi sur les clôtures de bornage.*

3. La clôture répondra à la description suivante :.....
(indiquez le type de clôture, la hauteur, les matériaux utilisés, etc.)

4. Les travaux devront commencer au plus tard le..... 19..... , pour se terminer au plus tard le

.....19.....

Fait le .....19.....

Signature du témoin

.....

Signature des parties

.....

.....

.....

Formule 15

(Paragraphe 23 (3) de la Loi) ACCORD (UNE MUNICIPALITÉ OU UN CONSEIL LOCAL EST UNE PARTIE)

.....

(nom de la municipalité ou du conseil local)

propriétaire .....

(description suffisante des tenements pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent)

et je soussigné(e), ...

(nom du propriétaire du tenement contigu)

propriétaire .....

(description suffisante des tenements pour enregistrement au bureau d'enregistrement immobilier compétent)

convenons :

Veuillez cocher la case appropriée

1. ☐ De construire, entretenir et maintenir en place une clôture pour marquer la limite entre les tenements contigus décrits ci-dessus.

ou

☐ De (*insérez «réparer» ou «reconstruire», le cas échéant*), entretenir et maintenir en place la clôture marquant la limite entre les biens-fonds contigus décrits ci-dessus.

Remplir a) ou b), selon le cas

2. a) .....

(nom de la municipalité ou du conseil local)

sera responsable de la partie de la clôture commençant .....

.....

(description du point)

et se terminant .....

(description du point)

et .....
(nom du propriétaire du bien-fonds contigu)

pour la partie de la clôture commençant .....
(description du point)

et se terminant .....
(description du point)

ou

b) ..... sera responsable de tous
(nom du propriétaire responsable de toute la clôture)

les travaux en rapport avec la clôture susmentionée et ..... % du coût de ces travaux lui seront versés par

..... sur avis de ce coût donné conformément à la *Loi sur les clôtures de bornage*.

3. La clôture répondra à la description suivante (*indiquez le type de clôture, la hauteur, les matériaux utilisés, etc.*) :

.....

.....

4. Les travaux devront commencer au plus tard le ..... 19..... pour se terminer au plus tard le ..... 19.....

Fait le ..... 19 .....

Signatures des parties
* (nom de la municipalité ou du conseil local susmentionné)

par .....

.....

.....

.....
(Signature du témoin)

(Signature de l'autre partie)

* Apposez le sceau de la municipalité ou du conseil local, le cas échéant.

Annexe 1 : Renseignements sur la *Loi sur les clôtures de bornage*

Quel est l'objet de la Loi?

Le poste d'inspecteur des clôtures a été créé en 1793 par le premier Parlement provincial du Haut-Canada. L'adoption de la première loi traitant des clôtures de bornage remonte à 1834. Modifiée en profondeur en 1874 et en 1913, la loi est restée pour l'essentiel inchangée jusqu'en 1979, année à laquelle l'Assemblée législative de l'Ontario y a apporté des modifications majeures. En 1986, la loi a été modifiée de nouveau par l'ajout de la procédure d'appel actuelle.

La Loi établit le principe selon lequel une personne qui souhaite ériger une clôture entre un bien-fonds qui lui appartient et un bien-fonds contigu a le droit de construire une « clôture de bornage » sur la ligne séparant les deux biens-fonds. Toutefois, si ni l'une ni l'autre des deux personnes auxquelles appartiennent deux biens-fonds contigus ne souhaite avoir une clôture de bornage, celles-ci peuvent très bien s'en passer.

L'objet fondamental de la Loi est de créer une procédure d'arbitrage entre les propriétaires de deux biens-fonds contigus lorsque l'une des deux personnes concernées veut construire, reconstruire ou réparer une clôture située sur la ligne de séparation des biens-fonds, mais n'arrive pas à s'entendre avec l'autre propriétaire sur les points suivants :

- soit le type de clôture;
- soit le partage du coût des travaux relatifs à la clôture;
- soit les deux.

La procédure d'arbitrage créée par la *Loi sur les clôtures de bornage* s'applique aux litiges touchant des clôtures qui séparent deux biens-fonds dont au moins un se situe dans une municipalité. Le Règlement de l'Ontario 716 pris en application de la *Loi sur les clôtures de bornage* crée une procédure d'arbitrage similaire pour les clôtures qui séparent deux biens-fonds situés dans un territoire non érigé en municipalité.

Quels sont les biens-fonds auxquels s'applique la Loi?

La Loi s'applique pour ainsi dire à tous les biens-fonds de l'Ontario, qu'ils soient la propriété privée de particuliers ou qu'ils appartiennent à la province ou à une municipalité, à l'exception des :

- biens-fonds de la Couronne du chef de l'Ontario que celle-ci n'a à aucun moment aliénés par lettres patentes;
- biens-fonds qui constituent une voie publique provinciale ou municipale.

La Loi s'applique aux biens-fonds qui appartiennent à des conseils locaux, y compris les conseils scolaires et les offices de protection de la nature.

Elle ne s'applique pas aux biens-fonds qui sont la propriété du gouvernement du Canada ou de ses organismes, y compris les réserves indiennes, ou encore qui appartiennent à des compagnies de chemin de fer.

Sauf en ce qui concerne ses dispositions traitant des bien-fonds utilisés dans le passé pour les besoins d'une ligne de chemin de fer, la Loi ne s'applique pas dans les municipalités qui ont adopté un règlement visant la répartition des coûts des clôtures de bornage entre les propriétaires de deux biens-fonds contigus.

Qui administre la procédure d'arbitrage?

La personne qui occupe le poste de secrétaire de la municipalité locale où se situent les biens-fonds est responsable de l'administration de la procédure d'arbitrage, mais elle peut déléguer cette responsabilité à quelqu'un d'autre parmi le personnel municipal.

Le conseil de chaque municipalité locale est tenu de nommer un nombre suffisant de personnes chargées de l'inspection des clôtures pour permettre l'exécution des dispositions de la Loi. La nomination des inspectrices ou inspecteurs des clôtures peut avoir lieu au début de chaque année, en début de mandats pluriannuels, ou seulement au moment où quelqu'un présente une demande d'arbitrage d'un litige portant sur une clôture de bornage.

Le conseil est aussi tenu de fixer les droits payables aux personnes chargées de l'inspection des clôtures lorsqu'elles font l'arbitrage d'un litige portant sur une clôture en procédant à une inspection. Ces droits peuvent être fonction d'un taux horaire, d'un taux hebdomadaire ou d'un forfait par inspection.

Qu'est-ce qui déclenche la procédure d'arbitrage?

Si les propriétaires de deux biens-fonds contigus sont incapables de s'entendre sur la construction, la reconstruction ou la réparation d'une clôture de bornage, l'une ou l'autre de ces personnes peut déclencher la procédure en présentant une demande d'arbitrage à la municipalité. La Loi exige qu'une demande soit présentée selon la formule 1, qui inclut une description de la limite entre les deux biens-fonds. Il convient de noter qu'une personne qui loue un bien-fonds n'a pas le droit de présenter une telle demande.

Il est recommandé à la personne qui souhaite obtenir l'arbitrage d'un litige portant sur une clôture de bornage de faire ce qui suit avant de présenter sa demande :

- tenter d'arriver à une entente avec la personne à qui appartient le biens-fonds contigu;
- discuter des points en litige de façon officieuse avec le personnel de la municipalité pour essayer d'arriver à un règlement du litige sans qu'il soit nécessaire de procéder à une inspection officielle;
- s'assurer que la Loi s'applique bien aux deux biens-fonds;
- vérifier que la limite entre les deux biens-fonds n'est pas en litige (car si elle l'était, la municipalité ne pourrait pas intervenir).

La municipalité qui reçoit une demande d'arbitrage doit fixer la date d'une inspection par trois de ses inspectrices ou inspecteurs des clôtures, qui ne doit pas avoir lieu plus tard que 30 jours après la date de réception de la demande. (Le conseil d'une municipalité peut toutefois adopter un règlement interdisant la conduite d'inspections entre le 1er novembre et le 31 mars).

La municipalité doit aviser les deux propriétaires et les trois inspectrices ou inspecteurs des clôtures de la date et de l'heure de l'inspection, et ce au moins une semaine à l'avance.

Comment les inspectrices et inspecteurs arrivent-ils à une décision?

Les trois personnes chargées d'une inspection doivent examiner la clôture ou les lieux sur place, puis entendre les deux propriétaires et leurs témoins, s'il y en a.

Au moment de prendre leur décision, elles doivent tenir compte des facteurs suivants :

- les besoins et les préférences des deux propriétaires;

- la nature du terrain;
- l'avantage réciproque pour les deux propriétaires que la limite entre leurs biens-fonds soit marquée par une clôture;
- le genre de clôtures utilisées dans la localité;
- tout autre facteur qu'elles jugent pertinent.

Après l'inspection, les inspectrices ou inspecteurs rendent une sentence précisant :

- soit, que chaque propriétaire doit construire, reconstruire ou réparer la moitié de la clôture;
- soit qu'un des deux propriétaires doit construire, reconstruire ou réparer la clôture et l'autre payer la moitié des coûts engendrés par ces travaux.

Toutefois, les inspectrices et inspecteurs des clôtures qui considèrent qu'une répartition égale des responsabilités concernant les travaux à effectuer sur une clôture serait injuste dans les circonstances peuvent répartir ces responsabilités comme bon leur semble entre les deux propriétaires.

Il ne faut pas oublier que si l'un des deux biens-fonds appartient à la province, les inspectrices ou inspecteurs ne peuvent pas, dans leur sentence, rendre celle-ci responsable de plus de 50 pour 100 des travaux relatifs à la clôture.

La sentence inclut une description des travaux à effectuer sur une clôture, de même que des matériaux à utiliser à cette fin. Si la municipalité a adopté un règlement régissant les clôtures, la description de la clôture dans la sentence doit être conforme à ce règlement.

La sentence précise aussi les dates auxquelles les travaux sur une clôture doivent commencer et s'achever, et elle précise la répartition entre les deux propriétaires des dépens relatifs à l'instance (autrement dit, des droits payables aux personnes chargées de l'inspection des clôtures et des coûts administratifs encourus par la municipalité).

La personne qui n'est pas satisfaite d'une sentence rendue à l'égard d'une clôture de bornage sur un biens-fonds qui lui appartient peut interjeter appel de cette sentence dans les 15 jours qui suivent la date à laquelle elle en reçoit une copie certifiée conforme de la municipalité. Si elle porte la sentence en appel, elle doit servir une copie de son avis d'appel à l'autre propriétaire intéressé et déposer une copie de l'avis, avec un affidavit de sa signification, auprès de la municipalité. L'appel est entendu dans un bureau de la municipalité par une ou un arbitre ou par son adjointe ou adjoint, nommés par la province, et la décision de l'arbitre ou de son adjointe ou adjoint est définitive.

Comment une sentence peut-elle être mise à exécution?

Si l'une des deux personnes intéressées (p. ex., B) n'effectue pas les travaux prévus dans la sentence, l'autre personne intéressée (dans ce cas, A) peut, sous réserve d'un préavis de deux semaines à B, effectuer ou achever les travaux. A a le droit d'entrer sur le bien-fonds de B dans la mesure où l'exécution des travaux le requiert. La Loi dit que la personne B se rend coupable d'une infraction si elle empêche A d'entrer sur son bien-fonds dans ces circonstances.

La procédure de mise à exécution de la sentence est différente si les deux propriétaires effectuent les travaux prévus dans la sentence, mais que A estime par exemple que les travaux effectués par B ne respectent pas la sentence. Dans ce cas, A peut, après avoir donné deux semaines de préavis à B, demander à la municipalité de faire en sorte que les personnes qui avaient inspecté la clôture retournent sur les lieux pour déterminer

si les travaux effectués par B sont conformes à leur sentence. Si les personnes chargées de l'inspection des clôtures décident que les travaux ne sont pas conformes à leur sentence, elles ordonnent à B de prendre les mesures nécessaires pour remédier à la situation avant une date donnée. Si B ne fait pas ce que les inspectrices ou inspecteurs des clôtures lui ont ordonné, A peut, sous réserve d'un autre préavis de deux semaines à B, effectuer ou achever les travaux tel qu'ordonné par les inspectrices ou inspecteurs des clôtures, de la même manière que dans la situation décrite précédemment.

Comment une personne peut-elle s'y prendre pour récupérer l'argent que lui doit l'autre propriétaire?

A, après avoir effectué ou achevé les travaux dans l'une ou l'autre des situations décrites ci-dessus, peut demander que les inspectrices ou inspecteurs des clôtures se rendent sur les lieux une fois de plus pour examiner le résultat des travaux.

La procédure est légèrement différente si la sentence exige que A effectue tous les travaux prévus dans la sentence et que B lui paye une partie des coûts engendrés par ces travaux. Si B ne paye pas sa part, A doit donner 28 jours de préavis à B avant de demander que les inspectrices ou inspecteurs des clôtures reviennent sur les lieux pour examiner le résultat des travaux.

Les personnes chargées de l'inspection des clôtures se rendent à nouveau sur les lieux, examinent les travaux effectués par A et, si elles les trouvent satisfaisants, préparent un certificat attestant du défaut de B de verser un certain montant à A.

A peut alors recouvrer le montant en question en déposant le certificat de défaut auprès de la municipalité. Le montant est inscrit au rôle de perception et peut être recouvré de la même façon que des impôts avec les intérêts y afférents. A reçoit l'argent qui lui est dû, avec les intérêts, lorsque B acquitte ses impôts municipaux. Si le conseil municipal a adopté un règlement l'y autorisant, le trésorier ou la trésorière de la municipalité peut verser immédiatement à A le montant attesté dans le certificat.

Une autre solution à laquelle A peut recourir pour recouvrer le montant que B lui doit est de déposer une copie certifiée conforme du certificat et de la sentence à l'égard de laquelle ce certificat a été établi auprès du greffier ou de la greffière de la Cour des petites créances.

Après dépôt de cette copie, la somme attestée sur le certificat peut être prélevée sur les biens personnels ainsi que sur le bien-fonds de B de la même façon que peut être prélevée une somme à la suite d'un jugement rendu par la Cour des petites créances.

Est-il possible d'enregistrer une sentence au bureau d'enregistrement immobilier?

Une copie certifiée de la sentence rendue ou d'un certificat de défaut peuvent être enregistrés au bureau d'enregistrement immobilier compétent par l'un ou l'autre propriétaire. Dès leur enregistrement, la sentence et le certificat constituent des charges grevant le bien-fonds visé par la sentence ou le certificat en question. Un accord entre les deux propriétaires de biens-fonds contigus peut être pareillement enregistré et mis à exécution au même titre qu'une sentence rendue par des inspectrices ou des inspecteurs des clôtures.

Où peut-on obtenir d'autres renseignements sur la Loi?

Pour obtenir d'autres renseignements, veuillez vous adresser à votre municipalité locale ou à l'un des bureaux des services aux municipalités du ministère des Affaires municipales et du Logement énumérés ci après à l'annexe 2.

Annexe 2 : Coordonnées des bureaux des services aux municipalités

Ministère des Affaires municipales et du Logement
Bureaux des services aux municipalités (BSM)

BSM – Région du Centre
777, rue Bay, 2e étage
Toronto (Ontario) M5G 2E5
Renseignements généraux : 416 585-6226
Sans frais : 1 800 668-0230

BSM – Région de l'Est
8 Estate Lane
Rockwood House
Kingston (Ontario) K7M 9A8
Renseignements généraux : (613) 548-4304
Sans frais : 1 800 267-9438

BSM – Région du Sud-Ouest
659 Exeter Road, 2nd Floor
London (Ontario) ON N6E 1L3
Renseignements généraux : (519) 873.4020
Sans frais : 1 800 265-4736

BSM – Région du Nord-Est
159, rue Cedar, bureau 401
Sudbury (Ontario) P3E 6A5
Renseignements généraux : (705) 564 0120
Sans frais : 1 800 461-1193

BSM – Région du Nord-Ouest
435, rue James Sud, bureau 223
Thunder Bay (Ontario) P7E 6S7
Renseignements généraux : (807) 475-1651
Sans frais : 1 800 465 5027